

**UiO • Det juridiske fakultet**

# Forholdet mellom eierseksjonsloven og borettslagsloven.

Likheter og forskjeller mellom lovene. Kan vi lage en felles boliglov?

Kandidatnummer: 655

Leveringsfrist: 25.04.14

Antall ord: 16698



# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b>PRESENTASJON AV EMNET</b>	<b>1</b>
1.1	Introduksjon av eiemodellene	2
1.1.1	Eierseksjonsloven	2
1.1.2	Borettslagsloven	3
1.2	Forholdet mellom eierseksjonsmodellen og borettslagsmodellen	3
1.3	Den videre oppbygningen av oppgaven	4
<b>2</b>	<b>HOVEDTREKKENE VED DE TO EIEMODELLENE</b>	<b>5</b>
2.1	Innledning	5
2.2	Historikk	5
2.3	Forskjeller og likheter mellom disse to eiemodellene	5
2.3.1	Juridisk konstruksjon	6
2.3.2	Stiftelse og registrering	7
2.3.3	Vedtekter	13
2.3.4	Eierforhold til eiendom og bygninger	17
2.3.5	Krav til standard på boligen	18
2.3.6	Råderett over boligen	20
2.3.7	Finansiering	30
2.3.8	Fordeling av felleskostnader og ansvar for fellesforpliktelser	32
2.3.9	Legalpant	39
2.3.10	Mislighold av fellesforpliktelser	40
2.3.11	Vedlikehold og erstatning	41
2.3.12	Styre	49
2.3.13	Oppløsning og bytte av eieform	55
2.4	Oppsummering av de viktigste forskjellene	57
<b>3</b>	<b>ARGUMENTER FOR OG MOT EN FELLES LOVGIVNING</b>	<b>58</b>
3.1	Innledning	58
3.1.1	Alternativ nr. 1: En total sammenslåing av regelverket	58

3.1.2	Alternativ nr. 2: En felles boliglovgivning hvor man beholder begge organisasjonsmodellene.....	59
3.2	Argumenter for en felles lovgivning .....	60
3.3	Argumenter mot en felles lovgivning.....	60
<b>4</b>	<b>AVSLUTTENDE BEMERKNINGER.....</b>	<b>61</b>
4.1	Endringer over tid.....	61
4.2	Innspillsmøte om eierseksjonsloven.....	61
4.3	Er det ønskelig å lage en felles boliglov?.....	62
<b>5</b>	<b>LITTERATURLISTE.....</b>	<b>63</b>
5.1	Juridisk litteratur .....	63
5.2	Forarbeider .....	63
5.3	Samtaler.....	63
5.4	Rettspraksis .....	63

# 1 Presentasjon av emnet

Denne oppgaven skal handle om forholdet mellom eierseksjonsloven og borettslagsloven. I det følgende skal jeg se nærmere på likheter og forskjeller mellom disse to eiemodellene, og om det er mulig å etablere en samlet boliglov.

Problemstillingen har sin bakgrunn i at eierseksjonsloven i dag er under revisjon. Den 14. juni 2013 satte Kommunal- og regionaldepartementet (nå Kommunal- og moderniseringsdepartementet) ned et utvalg som skal oppdatere loven. I den anledning skal jeg se nærmere på argumenter som taler for og mot en eventuell sammenslåing av regelverket.

Eierseksjonsutvalget skal som sagt oppdatere loven. Loven er fra 1997 og det har skjedd mye på boligmarkedet i de påfølgende årene. Der eierseksjonsloven er uklar i dag har det vært nærliggende å se hen til hvordan tilsvarende problemstilling er løst i borettslagsloven. Borettslagsloven som er av nyere dato (lov av 2003 og trådte i kraft i 2005) har fyldigere bestemmelser på visse områder, og det tilsier at denne loven bør være relevant når man tolker eierseksjonsloven. Når lovutvalget nå skal revidere eierseksjonsloven vil de trolig samkjøre innholdet med bestemmelsene i borettslagsloven, slik at vi får en mest mulig helhetlig og god boliglovgivning som fungerer optimalt.

Bakgrunnen for at jeg skal særlig fokusere på borettslags- og eierseksjonsmodellen, er at lovgiver har langt på vei begrenset adgangen til å benytte andre eieformer ved etablering av eiendommer med flere boliger. Begrensning mot andre lignende eieformer følger av borettslagsloven § 1-4 (forbud mot å stifte boligaksjeselskaper med samme formål som borettslag) og eierseksjonsloven § 2 (forbud mot andre sameieformer/irregulære seksjoner). Disse begrensningene gjelder for organisering av boliger som har til hensikt å tjene som helårsboliger. Fritidsboliger kan derimot benytte andre eieformer.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bjaaland (2009) side 145

## 1.1 Introduksjon av eiemodellene

Innledningsvis skal jeg se nærmere på hva som kjennetegner eierseksjonsboliger og borettslagsboliger. Hensikten er å analysere hovedtrekkene ved disse to organisasjonsmodellene, og vurdere om det er ønskelig med en felles lovgivning på dette området.

### 1.1.1 Eierseksjonsloven

Eierseksjonssameier reguleres av eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31. Det fremgår av lovens § 1 at:

*”Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.”*

En eierseksjonssameier er dermed sameier i hele bygningen og tomten, og har en eksklusiv bruksrett til bestemte deler av eiendommen. For boligsameier vil det gis enerett til bruk av boligen og eventuelle tilleggsdeler, normalt vil dette være boder og garasjer.

Videre er loven ufravikelig, med mindre det fremgår av loven eller av sammenhengen, jf. eierseksjonsloven § 4. Dersom loven ikke særskilt regulerer et område, er det anledning til å lage utfyllende vedtekter som regulerer spørsmålet. Disse vedtektene må ikke stride mot ufravikelige regler.<sup>2</sup>

Loven gjelder for alle eierseksjoner som er opprettet etter lovens egne bestemmelser, men også for alle eierseksjoner som er opprettet etter en formell seksjoneringsbegjæring tidligere (både etter 1983-loven, og tidligere), jf. eierseksjonsloven § 1. Loven regulerer både helårsboliger og fritidsboliger.

Det skal fastsettes om eierseksjonen skal brukes til boligformål eller næringsformål. Seksjoner som ikke er boligseksjoner, skal være næringsseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 6 sjette ledd. Eierseksjonsloven skiller i blant mellom disse to seksjonstypene. Videre kan det også etableres samleseksjoner, bestående av både boligseksjoner og næringsseksjoner. En samle-

---

<sup>2</sup> Hagen (2008) side 60

seksjon må bestå enten av alle boligene og/eller av alle næringsseksjonene. Dette reguleres nærmere i eierseksjonsloven § 6 fjerde ledd.

Min oppgave avgrenses mot næringsseksjoner, samleseksjoner og fritidsboliger. Jeg skal konsentrere meg om helårsboliger.

### **1.1.2 Borettslagsloven**

Borettslag reguleres av borettslagsloven av 6. juni 2003 nr. 39. Det fremgår av lovens § 1-1 at:

*”Med borettslag er meint eit samvirkeføretak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett)”.*

I et borettslag er hovedformålet å skaffe bolig til andelseierne. Hver andel gir enerett til å bruke en bolig, en borett, og en rett til å bruke fellesarealet. Dette er et uttrykk for det såkalte brukereieprinsippet, som jeg skal komme nærmere tilbake til senere i oppgaven.

Selv om borettslagsloven ikke har noen bestemmelse som uttrykkelig fastslår at loven er ufravikelig, slik som i eierseksjonsloven § 4, følger det av loven forarbeider<sup>3</sup> at den er tvingende på samme måte som for eksempel aksjelovgivningen. Dermed er hovedregelen at loven ikke kan fravikes, med mindre dette fremgår av loven eller av sammenhengen.<sup>4</sup>

## **1.2 Forholdet mellom eierseksjonsmodellen og borettslagsmodellen**

Da borettslagsloven ble revidert ble det vurdert å slå sammen borettslags- og eierseksjonsmodellen til en organisasjonsform, men tre prinsipielle grunner ble brukt mot dette forslaget. Her la lovutvalget vekt på følgende:<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> NOU 2000:17 side 110 og Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 249

<sup>4</sup> Lilleholt (2006) side 271

<sup>5</sup> Jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 30

*” Dette gjeld i første rekkje tre sider ved burettslagsforma som ikkje kan ivaretakast fullt ut i seksjonssameige, nemlig **fellesfinansiering, ansvarsavgrensning og brukereigeprinsippet.**”*  
(min utheving).

Selv om eierseksjons- og borettslagsmodellen på mange måter nærmet seg hverandre ved vedtakelse av en ny borettslagslov, ble begge eiemodellene likevel opprettholdt på bakgrunn av de tre punktene lovutvalget fremhevet.

I dag står vi overfor den samme problemstillingen når eierseksjonsloven skal bli revidert. Bør det lages en ny lov, eller bør det gjøres endringer i det eksisterende lovverket? Spørsmålet er om disse to eiemodellene i dag har blitt enda mer materielt og praktisk sett like, slik at det kan være naturlig å slå sammen regelverket. Senere i oppgaven skal jeg se på alternative fremgangsmåter ved en eventuell etablering av felleslovgivning.

### **1.3 Den videre oppbygningen av oppgaven**

**I kapittel 2** vil jeg se nærmere på de viktigste likhetene og forskjellene mellom disse to eiemodellene, samt litt historikk.

**I kapittel 3** vil jeg se på argumenter som taler for og mot en felles lovgivning.

**I kapittel 4** trekker jeg utviklingslinjer, og kommer med noen avsluttende bemerkninger om hvordan jeg tror lovutvalget kommer til å revidere den nye eierseksjonsloven og hvordan boliglovgivningen vil se ut i fremtiden.

## **2 Hovedtrekkene ved de to eiemodellene**

### **2.1 Innledning**

Borettslag og eierseksjonssameier er som sagt to alternative måter å organisere boforhold på i eiendommer med flere boliger. I dag blir disse eiemodellene regulert i to forskjellige lover, nemlig eierseksjonsloven fra 1997 og borettslagsloven fra 2003.

### **2.2 Historikk**

Boligretten har vært under stadig endring de siste årene. Det har skjedd viktige lovendringer på feltet. Borettslovene fra 1960 ble avløst av ny lovgivning i 2003, og i 1997 ble det vedtatt en ny lov om eierseksjoner som erstattet den tidligere loven fra 1983.

Lovgivningsaktiviteten har ført til en tilnærming i reglenes materielle innhold når det gjelder forholdet mellom borettslag og eierseksjonssameier. Borettslagsloven har forlatt leiekonstruksjonen og gitt andelseierne en boret. Denne boretten har nærmest det samme innhold som den bruksrett en seksjonseier har til en boligseksjon. Dette har ført til at mange av reglene har blitt mye mer samordnet og praktisk talt like.<sup>6</sup>

I dag er eierseksjonsloven under revisjon, og det er nærliggende å tro at denne loven blir enda mer harmonisert med borettslagslovens bestemmelser. For å kunne danne et bilde av hvordan lovverket ser ut på dette området, skal jeg se nærmere på de viktigste forskjeller og likheter mellom disse to eiemodellene.

### **2.3 Forskjeller og likheter mellom disse to eiemodellene**

I omfanget av en masteroppgave er det dessverre ikke plass til å se på alle sidene ved de to organisasjonsmodellene. Jeg vil derfor velge ut noen av de temaene som jeg syntes er mest grunnleggende ved eierseksjonsloven og borettslagsloven.

---

<sup>6</sup> Wyller (2009) side 5



### **2.3.1 Juridisk konstruksjon**

Hovedforskjellen mellom borettslag og eierseksjonssameier ligger hovedsakelig i deres ulike juridiske konstruksjon. Under dette punktet skal jeg se nærmere på hva som skiller disse to eiemodellene fra hverandre.

#### **2.3.1.1 Borettslag**

I et borettslag er det laget som eier hele bygningen og tomten. Andel i borettslaget gir indirekte eiendomsrett til boligen. Med indirekte eiendomsrett menes at kjøper får disponere boligen gjennom å eie en andel.<sup>7</sup>

Hovedformålet med et borettslag er å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom, jf. borettslagsloven § 1-1.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig, en borett, og en rett til å bruke fellesarealet. Når det gjelder bruksretten til boligen er det store likhetstrekk mellom borettslag og eierseksjonssameier, men det er imidlertid et grunnleggende prinsipp etter borettslagsloven at andelseierne selv skal disponere boligen - det såkalte brukereieprinsippet.

Videre er borettslag, i motsetning til et eierseksjonssameie, et selvstendig rettssubjekt. Dette får konsekvenser med tanke på fellesfinansiering og ansvarsbegrensning som jeg skal komme tilbake til senere i oppgaven.

Et borettslag er altså en juridisk person og representeres av styre.

#### **2.3.1.2 Eierseksjonssameier**

Et eierseksjonssameie er et sameie i bebygd eiendom med varig bruksdeling, jf. eierseksjonsloven § 1. Hver sameier har enerett til å bruke en bolig, eventuelle tilleggsdeler (for eksempel bod, garasjeplass eller deler av tomten), og rett til å bruke fellesarealer sammen med de øvrige.

---

<sup>7</sup> Lilleholt (2006) side 18

Sameierne er, i motsetning til andelseiere i borettslag, direkte eiere av boligen. Med direkte eiendomsrett menes at kjøper selv blir eier av boligen.<sup>8</sup>

Videre er et boligsameie ikke en juridisk person, men en tingsrettslig sameie. Dette innebærer at den enkelte sameier kan bli personlig ansvarlig for felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Styret kan opptre på alles vegne der loven eller vedtektene bestemmer det.

Det er således grunnleggende forskjeller mellom borettslag og eierseksjonssameier med hensyn til juridisk konstruksjon. Videre i oppgaven skal jeg se nærmere på hvilke konsekvenser dette får for de to organisasjonsmodellene.

### **2.3.2 Stiftelse og registrering**

Når det gjelder stiftelse og registrering er det visse ulikheter mellom borettslag og eierseksjonssameier. Dette skyldes at borettslag er, i motsetning til eierseksjonssameier, et selvstendig rettighetssubjekt (en juridisk person).

#### **2.3.2.1 Borettslag**

Fremgangsmåten ved stiftelse av et borettslag er regulert i borettslagsloven kapittel 2, romertall 1.

Stiftelse og registrering av et borettslag kan hovedsakelig deles inn i fire deler.

1. Ved opprettelse av et stiftelsesdokument med de materielle krav som følger av loven.
2. Undertegning av stiftelsesdokumentet.
3. Registrering av laget i Foretaksregisteret.
4. Registrering av andelene i grunnboken.

I det følgende skal jeg se nærmere på disse fire punktene.

---

<sup>8</sup> Lilleholt (2006) side 18

### 2.3.2.1.1 Borettslag - stiftelsesdokumentet

For det første må det opprettes et stiftelsesdokument med de innholdskrav som følger av loven, jf. borettslagsloven §§ 2-1 til 2-6.

For å kunne stifte et borettslag skal den/de som skal tegne andelene i laget (stifteren), sette opp et stiftelsesdokument, jf. borettslagsloven § 2-1 første ledd. Videre skal stifteren tegne alle andelene i borettslaget. Det skal som hovedregel være like mange andeler som det er boliger. Dersom antall boliger senere endres, må andeler i laget endres tilsvarende etter lovens § 3-2, jf. borettslagsloven § 2-1 andre ledd. Å endre antall andeler krever tilslutning fra generalforsamlingen med minst 2/3 flertall.

Med stiftelsesdokumentet skal det følge dokumentasjon som fremgår av borettslagsloven §§ 2-2 til 2-6 om:

- Vedtektene for borettslaget, jf. § 2-2
- Opplysninger om stifterne, frist for innbetaling av andelene, hvem som skal sitte i styret og revisor for laget, jf. § 2-3
- Åpningsbalanse, jf. § 2-5. Balansen skal settes opp i samsvar med regnskapsloven<sup>9</sup> og bekreftes av en registrert revisor.
- Bygge- og finansieringsplan, jf. § 2-6

Videre er det forbudt at borettslaget pådrar seg særlige forpliktelser i forbindelse med stiftelsen, jf. borettslagsloven § 2-4. Det kan *ikke* settes vilkår i stiftelsesdokumentet om:

- Oppgjør av andelene med annet enn penger.
- Om plikt for laget til å dekke stiftelsesomkostningene. Stifterne må således selv dekke stiftelsesomkostningene.
- Stiftelsesdokumentet kan ikke inneholde vilkår om at laget skal ha plikt til å bli part i avtale.
- Det kan heller ikke settes vilkår i stiftelsesdokumentet som gir noen særlige rettigheter eller fordeler i laget.

---

<sup>9</sup> Lov av 17. juli 1998 nr. 56 om årsregnskap m.v. (regnskapsloven)

#### *2.3.2.1.2 Borettslag - undertegning av stiftelsesdokumentet*

For det andre skal dokumentet dateres og undertegnes av alle stifterne når stiftelsesdokumentet oppfyller alle de formelle kravene som følger av punktet ovenfor, jf. borettslagsloven § 2-7.

Laget er først stiftet når den siste underskriften er påført. Fra dette tidspunktet er borettslaget en egen juridisk person. Stifterne har blitt forpliktet til å tegne andelene og betale andelsbeløpet.<sup>10</sup> Borettslaget må være stiftet senest slik at andelene foreligger klare for overføring til kjøperne når boligene og eiendommen er klar for overtakelse.<sup>11</sup>

#### *2.3.2.1.3 Borettslag - registrering av laget i Foretaksregisteret*

For det tredje må borettslaget registreres i Foretaksregisteret, jf. borettslagsloven § 2-9.

Meldingen til Foretaksregisteret må sendes innen tre måneder etter at stiftelsesdokumentet er underskrevet, jf. borettslagsloven § 2-9 første ledd. Det er viktig at denne fristen overholdes. For dersom den oversittes, kan ikke laget registreres, og pliktene etter stiftelsesdokumentet er ikke lenger bindende. Før registreringen skal andelskapitalen være fullt innbetalt og bekreftet av revisor. Etter at laget har registrert seg i Foretaksregisteret, kan det begynne å erverve rettigheter eller pådra seg forpliktelser, jf. borettslagsloven § 2-9 tredje ledd.

#### *2.3.2.1.4 Borettslag - registrering av andelene i grunnboken*

For det fjerde skal andelene registreres i grunnboken. Rettsregistrering er regulert i borettslagsloven kapittel 6.

Registrering har betydning for forholdet mellom flere rettigheter i en og samme andel. Den som har registrert sin rett, får som hovedregel vern mot rettigheter som ennå ikke er registrert, uansett om de er stiftet før eller etter den registrerte retten. Andelene må registreres i grunnboken, jf. borettslagsloven § 6-1 første ledd. Det er borettslagets styre som er ansvarlig for at slik registrering skjer.

---

<sup>10</sup> Wyller (2009) side 84

<sup>11</sup> Bjaaland (2009) side 148

Loven har ingen tidsfrist for når andelene skal registreres, men så lenge andelene ikke er registrerte kan de heller ikke pantsettes med rettsvern. Unnlatelse av å sørge for registrering av andelene kan medføre erstatningsansvar for styremedlemmene, jf. borettslagsloven kap. 12.

Det følger av borettslag § 6-1 andre ledd at tinglysingsloven (lov av 7. juni 1935 om tinglysning) gjelder for registrering av andeler og heftelser på andeler, så langt ikke annet følger av borettslagsloven kapittel 6.

Rettsregistrering av borettslagsandeler innebærer blant annet at det gjelder tilsvarende regler for pantsetting og hva som kan registreres i andeler, som gjelder for eierseksjoner.<sup>12</sup>

### 2.3.2.2 Eierseksjonssameier - stiftelse

Eierseksjoner opprettes ved tinglysning<sup>13</sup> av seksjoneringsbegjæring, jf. eierseksjonsloven § 5. Seksjonering skjer ved et forvaltningsvedtak - kommunal forvaltningsvedtak. De viktigste reglene om hva seksjonering kan gå ut på finnes i eierseksjonsloven § 6.

I motsetning til borettslag er ikke opprettelsen av eierseksjonssameie knyttet til konstituerende sameiermøte, undertegning av stiftelsesdokument, valg av styre eller lignende. Her er det tinglysningen som er avgjørende for opprettelsestidspunktet.<sup>14</sup>

#### 2.3.2.2.1 Eierseksjonssameier - krav til seksjoneringsbegjæring

Den som har grunnbokshjemmelen til eiendommen kan sette fram en begjæring til kommunen hvor eiendommen ligger om seksjonering. For å få tinglyst en seksjoneringsbegjæring må den oppfylle de kravene som følger av eierseksjonsloven § 7.

---

<sup>12</sup> Bjaaland (2009) side 150

<sup>13</sup> Lov av 7. juni 1935 nr. 2 om tinglysning (tinglysningsloven)

<sup>14</sup> Bjaaland (2009) side 150

Begjæringen til kommunen om tillatelse til seksjonering skal fremsettes på standardblanketter, jf. eierseksjonsloven § 7 fjerde ledd. Den skal inneholde opplysninger om:<sup>15</sup>

- Eiendommens betegnelse (gårdsnummer- og bruksnummer, adresse)
- Enkeltseksjoner og/eller samleseksjon
- De enkelte seksjoners formål (bolig eller næring)
- Sameiebrøk for hver seksjon
- Vedtekter for sameiet
- Situasjonsplan over eiendommen og plantegninger over bygningens etasjer med kjeller og loft, hvor seksjonsgrensene kommer klart frem, herunder tilleggsdeler.
- Det skal fylles ut en egenerklæring, og navn på alle leietakere i eiendommen skal også følge med begjæringen.

Seksjoneringsbegjæringen må undertegnes av hjemmelshaver eller den som har gyldig fullmakt fra hjemmelshaver, og det skal betales et gebyr.

Kommunens oppgave er å kontrollere at begjæringen inneholder de materielle krav som følger av loven. Seksjonering kan nektes dersom vilkårene ikke er oppfylte, jf. eierseksjonsloven § 8 andre ledd.

Videre kan kommunen nekte seksjonering dersom eiendommen er omfattet av vedtak om utbedringsprogram, reguleringsplan som bestemmer at det i området der eiendommen ligger skal gjennomføres omforming og fornyelse, eller midlertidig forbud etter plan og bygningsloven § 13-1. Slike vedtak kan kommunen få på plass innen seks måneder etter at begjæringen er mottatt, og dermed forhindre seksjonering av eiendommer som bør fornyes. Dette fremgår av eierseksjonsloven § 8 første ledd.

Det er kommunen som utarbeider endelig situasjonsplan og plantegninger. Videre fastsetter kommunen seksjonsnummer, avgrensning av de enkelte bruksenheter, den enkelte bruksenhets formål og sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 9. Den som er misfornøyd med kommu-

---

<sup>15</sup> Jf. eierseksjonsloven § 7

nens vedtak, kan klage til departementet. Departementet kan delegere avgjørelsesmyndigheten til fylkesmannen, jf. eierseksjonsloven § 10.

#### *2.3.2.2.2 Eierseksjonssameier - registrering i grunnboken*

Resulterer kommunens saksbehandling i samtykke til seksjonering, fører kommunen seksjonene inn i matrikkelen og sender seksjoneringsvedtaket til tinglysning, jf. eierseksjonsloven § 11.

Når seksjoneringsbegjæringen tinglyses opprettes det et eget grunnboksblad for hver seksjon på eiendommen. Her kan blant annet eierforhold, lån og andre rettsstiftelser i seksjonen anmerkes.<sup>16</sup>

#### *2.3.2.2.3 Eierseksjonssameier - registrering i Foretaksregisteret*

Eierseksjonssameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i Foretaksregisteret. Styret har ansvaret for registrering, og fristen er senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er tinglyst. Dette følger av eierseksjonsloven § 11 andre ledd.

Nærmere bestemmelser om registreringen finnes i foretaksregisterloven.<sup>17</sup>

Registreringen skal sendes på fastsatt blankett, jf. foretaksregisterloven § 1-1 tredje ledd og forskrift 984/1987 § 3. Her skal det oppgis opplysninger som følger av foretaksregisterloven § 3-6, nemlig om:

- Sameiets navn
- Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Stiftelsestidspunktet (dvs. tinglysningstidspunktet, jf. eierseksjonsloven § 5)
- Sameiets vedtekter

---

<sup>16</sup> Bjaaland (2009) side 153

<sup>17</sup> Lov av 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak (foretaksregisterloven)

Dersom det fastsettes vedtektsbestemmelser om for eksempel fordeling av felleskostnader, rådighetsbegrensinger og lignende, vil sameiet oppnå rettsvern for sameiernes forpliktelser ved registrering uten tinglysning på seksjonens grunnboksblad, jf. eierseksjonsloven § 28 tredje ledd. Dette innebærer blant annet at senere erververe av seksjonen er bundet av vedtektsbegrensingene, selv om de ikke ble gjort kjent med disse ved kjøp av seksjonen.<sup>18</sup>

Foretaksregisterloven har straffesanksjoner for unnlatt registrering. Det er således viktig å oppfylle registreringsplikten.

Små sameier, med åtte eller færre seksjoner, kan registreres, jf. eierseksjonsloven § 11 andre ledd tredje setning. De har dermed ikke noe plikt til å registrere seg, men disse kan likevel finne det fordelaktig å bli registrert i Foretaksregisteret. På denne måten kan de blant annet oppnå rettsvern for vedtektsbestemmelser.

### **2.3.3 Vedtekter**

Det finnes lovfestede regler om vedtekter både i borettslagsloven og eierseksjonsloven. Hva som kan fastsettes og av hvem beror på en konkret tolkning av bestemmelsene i de to organisasjonsmodellene. Både borettslags- og eierseksjonsloven har regler om minstekrav til vedtektene og hva som kreves for å gjøre endringer. Under dette punktet skal jeg se nærmere på fastsettelse og endringer av vedtekter i de organisasjonsmodellene.

#### **2.3.3.1 Borettslag**

Alle borettslag skal ha vedtekter. Minstekrav til vedtektene følger av borettslagsloven § 2-2.

De skal inneholde informasjon om:

1. Borettslagets foretaksnavn
2. Kommunen der laget har forretningskontor
3. Opplyse om pålydende verdi på andelene, jf. borettslagsloven § 3-1 første ledd
4. Høyeste og laveste antall styremedlemmer, jf. borettslagsloven § 8-1

---

<sup>18</sup> Hagen (2008) side 276



5. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling, jf. borettslagsloven § 7-8 første ledd nr. 1

#### 2.3.3.1.1 Nærmere om minimumskravene til borettslagets vedtekter

For det første skal *lagets navn* fremgå av vedtektene, jf. borettslagsloven § 2-2 første ledd nr. 1. Selv om borettslagsloven ikke har bestemmelser om hvilket navn som kan velges, setter foretaksnavneloven<sup>19</sup> begrensinger for hva som kan velges.<sup>20</sup> Videre følger det av borettslagsloven § 2-2 andre ledd at foretaksnavnet skal enten inneholde ordet *borettslag* eller forkortelsen *BRL*. Et eksempel på borettslagsnavn er ”Tangerudbakken borettslag”.

For det andre skal det i vedtektene fastsettes i hvilken kommune laget skal ha sitt *forretningskontor*, jf. borettslagsloven § 2-2 første ledd nr. 2. Et borettslag kan ha eiendom i flere kommuner, men dette er ikke vanlig. Videre setter borettslagsloven ikke begrensinger for at laget kan eie eiendom i utlandet, men det påpekes i forarbeidene<sup>21</sup> at dette kan medføre kompliserte spørsmål med hensyn til lovvalg dersom et borettslag har eiendom i utlandet som andelseierne skal ha bruksrett til.

For det tredje skal vedtektene opplyse om *pålydende verdi* på andelene, jf. borettslagsloven § 2-2 første ledd nr. 3. Det fremgår av borettslagsloven § 3-1 første ledd at andelene kan lyde på minst 5000 kroner og maksimalt 20 000 kroner. Videre skal andelene være like store.

Andelskapitalen kan beregnes ved å multiplisere pålydende på andelene med antall boliger det er knyttet andel til. Denne andelskapitalen utgjør andelseiernes usikrede egenkapital i laget, og den er relativt lav, tatt i betraktning at borettslag er et selskap med begrenset ansvar. I et nytt borettslag er det innskuddene som utgjør andelseiernes vesentlige økonomiske engasjement. Innskuddene er fremmedkapital som er sikret med pant i lagets eiendom, jf. borettslagsloven § 2-11. Størrelsen på innskudd som betales til laget trenger ikke å fremgå av vedtektene.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Lov av 21. juni 1985 nr. 79 (foretaksnavneloven)

<sup>20</sup> Lilleholt (2006) side 302

<sup>21</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 252

<sup>22</sup> Lilleholt (2006) side 303

For det fjerde skal det laveste og høyeste *antall styremedlemmer* i laget fremgå av vedtektene, jf. borettslagsloven § 2-2 første ledd nr. 4. Det laveste antall styremedlemmer som kan vedtektsfestes er tre stykker, jf. borettslagsloven § 8-1. Det finnes ingen øvre grense for antall styremedlemmer. I vedtektene kan det fastsettes at laget skal ha et bestemt antall styremedlemmer. Vanligvis består et styre av 3-5 medlemmer.

Til slutt skal vedtektene inneholde hvilke *saker* som skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, jf. borettslagsloven § 2-2 første ledd nr. 5. Hvilken kompetanse generalforsamlingen har følger av borettslagsloven § 7-8. Den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp hver ordinær generalforsamling, jf. borettslagsloven § 7-8 første ledd nr.1.

Minimumskravene er ikke særlig strenge og laget står fritt til å ta inn andre bestemmelser i vedtektene sine. Det er vanlig at vedtektene i borettslag er mer utfyllende enn lovens minstekrav.<sup>23</sup>

#### **2.3.3.1.2 Fastsettelse av vedtekter og endringer**

Hovedregelen er at alle vedtak på generalforsamlingen treffes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene, jf. borettslagsloven § 7-11 første ledd. Dette gjelder bare der loven ikke bestemmer noe annet. Det kan også i vedtektene fastsettes andre flertallskrav enn de som følger av hovedregelen.

Endringer i vedtektene krever totredjedels flertall i generalforsamlingen, jf. borettslagsloven § 7-11 tredje ledd. Enkelte endringer i vedtektene krever også tilslutning fra dem det gjelder, for eksempel vilkår for å bli andelseier, forkjøpsrett og vedtektsveto. Dersom stifteren ønsker å ha slike regler for hele borettslaget, bør de vedtektsfestes allerede ved stiftelsen, for da vil de være bindende for alle som kjøper andeler senere.<sup>24</sup>

Loven tillater også avvikende regulering i form av vedtektsbestemmelser, for eksempel om at juridiske personer kan være andelseiere eller om vedlikeholdsplikt. Hvorvidt lovens regler for

---

<sup>23</sup> Wyller (2009) side 84

<sup>24</sup> Wyller (2009) side 84

øvrig kan fravikes i vedtektene beror på en konkret tolkning av de enkelte bestemmelsene. Vedtektsbestemmelser som er i strid med ufravikelige regler har ingen virkning.

### 2.3.3.2 Eierseksjonssameier

Alle eierseksjonssameier skal ha vedtekter, jf. eierseksjonsloven § 28 første ledd.

#### 2.3.3.2.1 *Minimumskrav til vedtekter*

Vedtektene skal minst inneholde eiendommens grunnboksbetegnelse, dvs. kommunenavn, gårdsnummer og bruksnummer, og antall styremedlemmer.

Loven stiller kun minimumskrav til vedtektene, så de kan i praksis inneholde mye mer. Eierseksjonsloven inneholder ingen bestemmelser som direkte angir grensene for hva som kan bestemmes i vedtektene. Men loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen, jf. eierseksjonsloven § 4. Utgangspunktet er derfor at sameierne står fritt til å fatte vedtekter som regulerer driften av sameiet, så langt de ikke er uforenlig med eierseksjonslovens tvingende regler.

#### 2.3.3.2.2 *Fastsettelse av vedtekter og endringer*

Vedtektene blir fastsatt ved seksjonering og kan senere bare endres med vedtak på sameiermøtet, jf. eierseksjonsloven § 28 andre ledd.

I praksis er hovedregelen at sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene kan fatte beslutninger som kan karakteriseres som ”vanlig forvaltning og vedlikehold”, jf. eierseksjonsloven § 30 første ledd. Vedtak som går utover dette, skal etter eierseksjonsloven § 30 andre ledd treffes med minst to tredjedels flertall med mindre det dreier seg om spesielle vedtak som må ha tilslutning fra samtlige sameiere, jf. eierseksjonsloven § 30 tredje ledd.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har rettsvern uten tinglysning mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 28 tredje ledd. Bestemmelsen innebærer at en kreditor eller en kjøper må respektere en registrert vedtektsbestemmelse om forkjøpsrett eller andre innskrenkninger i den rettslige rådighet, selv om heftelsen ikke er tinglyst på seksjonens grunnbokblad. Loven har ingen regel om prioriteten for registrerte vedtekter, men ut i fra van-

lig prioritetsregler må det antas at heftelsen får prioritet fra registreringstidspunktet – ”Først i tid best i rett”.<sup>25</sup>

Vedtektene skal videre følge med seksjoneringsbegjæringen, jf. eierseksjonsloven § 7 første ledd.

### **2.3.4 Eierforhold til eiendom og bygninger**

Eierseksjonsloven har, i motsetning til borettslagsloven, regler om hva sameiets eiendom kan være.

#### **2.3.4.1 Borettslag**

Hovedformålet med borettslag er som sagt å skaffe andelseierne bruksrett til egen bolig i *lagets eiendom*, jf. borettslagsloven § 1-1 første ledd.

Borettslagsloven har imidlertid ikke noen nærmere forklaring på hva *lagets eiendom* kan være, og dermed kan borettslaget godt feste grunnen boligene står på. Det er heller ingen krav om at lagets boliger ligger samlet på en eiendom. Således kan et borettslag eie eller feste eiendommen på flere gårdsnummer/bruksnummer.<sup>26</sup>

Et borettslag kan også eie en samleseksjon for bolig i et eierseksjonssameie bestående av boliger og næringslokaler, eller eie enkeltseksjoner i boligseksjoner. I slike tilfeller vil borettslaget (som rettssubjekt) være en av sameierne i eierseksjonssameiet, sammen med de øvrige sameierne.

Videre kan lagets eiendom ligge i utlandet, for eksempel i Spania. Men det følger av lovens forarbeider<sup>27</sup> at norske borettslag med eiendom i utlandet kan reise en del kompliserte spørsmål, som for eksempel lovvalgsspørsmål. Dette er særlig aktuelt i forbindelse med tvangsfullbyrdelse i utlandet ved andelseiers mislighold.

---

<sup>25</sup> Hagen (2008) side 276

<sup>26</sup> Bjaaland (2009) side 154

<sup>27</sup> Jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 252

#### 2.3.4.2 Eierseksjonssameier

Et eierseksjonssameie skal som hovedregel bare bestå av ett gårdsnummer/bruksnummer, jf. eierseksjonsloven § 6 tredje ledd. Videre kan et sameie på samme måte som et borettslag feste grunnen som bygningen står på.

Det er adgang for seksjonering i samleseksjoner når sameiet skal bestå av bolig og næringsseksjoner. Dersom eiendommen skal bestå av kun boliger må det opprettes enkeltseksjoner for hver enkelt bolig, jf. eierseksjonsloven § 6 fjerde ledd. Det er unntak for vaktmesterbolig som ved seksjonering skal være fellesareal, jf. eierseksjonsloven § 6 andre ledd. Samleseksjonen må altså omfatte alle boligene i eiendommen. I eiendom som består av kombinasjon av næringslokaler og boliger, kan det opprettes samleseksjon for boligene og/eller næringsseksjonene.

#### 2.3.5 Krav til standard på boligen

De fleste boliger vil i dag bygges med moderne standard og oppfylle de generelle kravene til kjøkken og bad. Men hvis man ønsker å bygge rimeligere boliger (for eksempel hybelleiligheter) med felles kjøkken- og badløsninger, blir spørsmålet om dette reguleres i borettslags- eller eierseksjonsloven.

##### 2.3.5.1 Borettslag

Borettslagsloven har ingen spesielle krav til standarden på lagets boliger.<sup>28</sup> I utgangspunktet kan borettslagsformen benyttes ved bygging og salg av boliger uten kjøkken og bad. Men plan- og bygningsloven<sup>29</sup> stiller svært omfattende krav til teknisk standard og løsninger ved nybygg og bruksendring. Således står man ikke helt fritt når det gjelder standard på boligene i borettslag. Det finnes detaljerte plan- og bygningsforskrifter gitt i medhold av plan- og bygningsloven som regulerer dette, men jeg vil ikke gå nærmere inn på dem her.

---

<sup>28</sup> Bjaaland (2009) side 156

<sup>29</sup> Lov av 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

### 2.3.5.2 Eierseksjonssameier

Eierseksjonsloven stiller krav til at hver enkelt boligseksjon skal ha kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten, jf. eierseksjonsloven § 6 syvende ledd. Videre skal bad og wc være i eget eller egne rom. Dette gjelder imidlertid ikke for fritidsboliger, næringsseksjoner eller boliger som inngår i en samleseksjon.

Formålet med disse standardkravene er å forhindre mindreverdige boliger, og sørge for at alle boligene i dag oppfyller en minstestandard.<sup>30</sup> Det finnes fortsatt en rekke eiendommer fra før eierseksjonsloven fra 1998 trådte i kraft som ikke oppfyller standardkravene, men disse eiendommene kan ikke seksjoneres uten at standarden heves.

Etter 1983-eierseksjonsloven var det gjort unntak fra standardkravene ved seksjonering av eiendommer som eies av borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag som var stiftet før eierseksjonsloven trådte i kraft (altså stiftet før 22. april 1983). Begrunnelsen var at beboerne i disse tilfeller allerede eier boligene selv og at de ikke bør hindres i å skifte eieform.<sup>31</sup> Men unntaket er ikke opprettholdt i eierseksjonsloven fra 1997.<sup>32</sup> Det er ønskelig at også eldre eiendommer som eies av borettslag og boligaksjeselskap bringes opp til en høyere standard etter hvert.

Det er kommunen som seksjonerer og vil ved behandling av seksjoneringsbegjæringen gjennomgående kontrollere at standardkravene er oppfylt før seksjoneringen kan godkjennes. Standardkravene er ufravikelige. Man kan ikke avtale seg bort fra de kravene som loven fastsetter. Kommunen kan heller ikke, med hjemmel i eierseksjonsloven, stille strengere krav til boligens standard.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup> Lilleholt, leseplan, Husleige- og eigarseksjonsrett, forelesningsnotater våren 2012, side 18

<sup>31</sup> Wyller (2009) side 450

<sup>32</sup> Jf. Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 29

<sup>33</sup> Wyller (2009) side 450

### 2.3.6 Råderett over boligen

Råderetten deles tradisjonelt inn i faktisk og rettslig råderett. Med faktisk råderett menes retten til fysisk å bruke/råde over boligen, mens rettslig råderett er retten til juridiske disposisjoner som for eksempel salg, utleie, pantsettelse og lignende.

Under dette punktet skal jeg se nærmere på likhetene og forskjellene mellom disse to organisasjonsformene når det gjelder andelseiernes og seksjonseiernes faktiske og rettslige råderett over boligen. Råderetten over boligen kan være avgjørende for kjøperen med tanke på hva slags formål man ønsker å bruke boligen til.

#### 2.3.6.1 Faktisk råderett

##### 2.3.6.1.1 Borettslag

Hovedregelen om andelseiers boretts finnes i borettslagsloven § 5-1. Her bestemmes det at andelseieren har en bruksrett til både bolig og fellesareal. Når det gjelder boligen er det tale om en total og eksklusiv bruksrett, og når det gjelder fellesareal er det tale om en mer begrenset rett som skal benyttes sammen med de andre.<sup>34</sup>

Videre er andelseiers faktiske bruksrett nærmere regulert og avgrenset i borettslagsloven § 5-11. Her fremgår det av første ledd at:

*” Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikke på urimelig eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar ”.*

Denne bestemmelsen gir andelseier relativt fri faktisk råderett over boligen, men det må tas tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere og de alminnelige ordensregler for eiendommen må følges.<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Wyller (2009) side 115

<sup>35</sup> Bjaaland (2009) side 160

Den viktigste begrensningen i andelseiers faktiske råderett følger av borettslagsloven 5-11 tredje ledd om at boligen må brukes til beboelse. Det følger imidlertid av lovens forarbeider<sup>36</sup> at det ikke er til hinder for begrenset næringsbruk, for eksempel hjemmekontor og dagmam-mavirksomhet<sup>37</sup>. Man må se konkret på karakteren av næringsbruken, og særlig legge vekt på ulemper bruken medfører for de andre andelseierne. Et grunnvilkår må være at boligen fort-satt er brukt som bolig, og ikke kun brukt til næringsvirksomhet.

Den faktiske råderetten over boligen gir også blant annet andelseier rett til ombygging innen-for boligen, så fremt ombygningen ikke skader bygningens konstruksjon eller fellesinstalla-sjoner.<sup>38</sup>

#### *2.3.6.1.2 Eierseksjonssameier*

Seksjonssameiernes faktiske råderett følger av eierseksjonsloven § 19.

Denne bestemmelsen om rett til bruk, jf. eierseksjonsloven § 19, er nærmest sammenfallende andelseiernes faktiske råderett i borettslag. Det følger av borettslagslovens forarbeider<sup>39</sup> at det har vært lovgivers intensjon at det ikke skal være vesensforskjeller mellom andelseiers og seksjonseiers rett til faktisk bruk av boligen. Dermed kan det fastslås at den faktiske bruksret-ten er den samme for en seksjonseier som for en andelseier i borettslag.

Sameierne har eksklusiv bruksrett til sin seksjon og eventuelle tilleggsdeler, og rett til å be-nytte seg av fellesarealene til det de vanligvis brukes til, jf. eierseksjonsloven § 19 første ledd.

Den faktiske råderetten er imidlertid begrenset. En seksjonseier kan verken bruke seksjonen eller fellesarealene på en måte som er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for de øvrige sameierne, jf. eierseksjonsloven § 19 andre ledd. Hva dette nærmere innebærer kan konkretiseres av sameiermøtet ved å innføre ordensregler som regulerer sameiernes bruk, jf. eierseksjonsloven § 19 sjette ledd.

---

<sup>36</sup> Jf. NOU 2000:17 s. 134

<sup>37</sup> Jf. RG 1985 s. 114 (Eidsivating)

<sup>38</sup> Jf. NOU 2000:17 s. 134

<sup>39</sup> Jf. NOU 2000:17 s. 134



Videre må bruken av seksjonen være i samsvar med det formål som ble fastsatt ved seksjonering, jf. eierseksjonsloven § 19 tredje ledd. Dersom man ønsker å omlegge bruken helt fra boligseksjon til å være næringsseksjon, eller omvendt, må dette skje ved reseksjonering, jf. eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

#### 2.3.6.2 Rettslig råderett

I motsetning til den faktiske råderetten medfører formålet med de to eiemodellene visse forskjeller i den rettslige råderetten. I det følgende skal jeg se nærmere på hvilken konsekvenser dette har for de to organisasjonsmodellene.

##### 2.3.6.2.1 Borettslag

###### ***Hvem kan være andelseier?***

I borettslag er hovedregelen og utgangspunktet at andelseier kun kan eie en andel, og at bare fysiske personer kan være andelseiere. Dette følger av borettslagsloven § 4-1, og er et utslag av det såkalte brukereieprinsippet. Borettslaget skal med andre ord ha personlige andelseiere som bruker boligen selv, og ikke ulike organisasjoner som vil leie ut til andre.

I forarbeidene<sup>40</sup> er brukereieprinsippet begrunnet slik:

*”Utvalet meiner at prinsippet om brukareige bør først vidare i ei ny lov. Det er nemnt ... (min forkorting) ovafor at brukareigeprinsippet skil burettslagsforma frå eigarseksjonsforma, og dette er ein av dei viktige skilnadene som forsvarar å halde oppe begge eigeformene ved sida av kvarandre. Brukareigeprinsippet særpregar burettslaget også i høve til samanslutningar som skal drive med utleigeverksemd. Skulle burettslaget fullt ut vere ope for juridiske personar og for andre som skulle drive med utleige av bustad, ville det vere vanskeleg å forsvare eit unntak frå aksjelovgjevinga. Utvalet meiner det er rom for ei eigeform som byggjer på brukareigeprinsippet.”*

Det finnes imidlertid enkelte unntak fra denne hovedregelen som gir lovbestemt rett for andre enn fysiske personer til å være andelseiere. Slike unntak kan også fastsettes i vedtektene.

---

<sup>40</sup> NOU 2000:17 side 70

### ***Juridiske personer***

Borettslagsloven gir visse juridiske personer *lovbestemt rett* til å være andelseier i laget, jf. borettslagsloven § 4-2.

For det første kan statlige eller kommunale organer, som er nevnt i borettslagsloven § 4-2 første ledd, eie inntil 10 % av boligene i lag med fem eller flere andeler - den såkalte tiprosentregelen. De organisasjoner som omfattes av denne bestemmelsen, har en rett som ikke kan innskrenkes i lagets vedtekter eller andre vedtak i generalforsamlingen. Dette er en permanent rett.

For det andre følger det av borettslagsloven § 4-2 andre ledd at en kreditor kan eie en eller flere andeler i inntil to år for å sikre krav med pant i andelen. Det samme gjelder når noen overtar andel som ikke kunne selges på lang tid. Dette er en midlertidig rett.

For det tredje kan yrkesutøvere som stiftet borettslaget, og som skal stå for erverv eller oppføring av boligene for borettslaget, eie andelene i medhold av borettslagsloven § 2-12, jf. borettslagsloven § 4-2 tredje ledd.

Videre åpner borettslagsloven for at det innen visse rammer kan *vedtektsfestes* at juridiske personer kan eie andeler, jf. borettslagsloven § 4-3. For det første gjelder det de samme offentlige organer som også har lovfestet rett til å eie inntil 10 % av andelene, jf. borettslagsloven § 4-2. For det andre gjelder det boligbyggelag, institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttige formål, og arbeidsgiver som skal leie ut boligene til egne ansatte. Eksempler på dette vil kunne være studentsamskipnader og organisasjoner som Landsforening for funksjonshemmede.

Denne vedtektsfestede retten for juridiske personer til å være andelseiere kan ikke utgjøre mer enn 20 % av andelene, jf. borettslagsloven § 4-3. De 20 % kommer i tillegg til "tiprosentregelen" i borettslagsloven § 4-2. Dermed kan den samlede andel juridiske personer i et borettslag ikke overstige 30 % av andelene. Bestemmelsene er uttømmende og ufravikelige. Det ikke

anledning til å vedtektsfeste rett for juridiske personer til å bli andelseiere utover det som følger av loven.<sup>41</sup>

### ***Sameie i andel***

I borettslagsloven er det visse begrensinger i adgangen for flere til å eie en andel sammen, jf. borettslagsloven § 5-2. Formålet er å hindre at andre enn andelseieren bruker boligen (utslag av brukereieprinsippet). Kun personer som skal bo i boligen, kan bli sameiere i en andel.

Begrensningen gjelder bare i forhold til borettslaget, det vil si hvem har rett til å bruke boligen og hvem som kan utøve andre rettigheter andelseieren har. Bestemmelsen hindrer ikke at andre enn andelseieren blir medeier på privatrettslig grunnlag.<sup>42</sup>

### ***Overlating av bruk – utleie***

Det viktigste uttrykket for brukereieprinsippet finnes i borettslagsloven § 5-3. Her fremgår det at andelseierne ikke uten samtykke fra styret kan overlate bruken til andre ut over de rammene som trekkes opp i loven, jf. §§ 5-4 til 5-6.

Med bruksoverlating menes alle tilfeller hvor bruken av boligen overlates til andre, ikke bare rene utleietilfeller etter husleieloven. Også utlån uten vederlag rammes av bestemmelsen.<sup>43</sup>

Så lenge andelseieren selv bor i boligen, kan man fritt ta inn andre, uten at det er krav om godkjenning, jf. eierseksjonsloven § 5-4.

Selv om brukereieprinsippet tilsier at andelseieren selv skal bruke boligen, er det en viss adgang til å leie ut boligen eller overlate bruken til andre. Loven skiller mellom bruksoverlating for opptil tre år hvor man ikke behøver å oppgi noen begrunnelse, og tilfeller hvor det kreves en særlig grunn. Jeg skal i det følgende se nærmere på disse unntakene.

---

<sup>41</sup> Bjaaland (2009) side 162

<sup>42</sup> Wyller (2009) side 94

<sup>43</sup> Bjaaland (2009) side 163

### *Overlating av bruken for opp til tre år er tillatt*

En andelseier har rett til å overlate bruken til andre inntil tre år, dersom vedkommende selv eller nærstående i hans husstand har bodd i boligen minst ett av de siste to år, jf. borettslagsloven § 5-5.

Bruksoverlatingen skal godkjennes av borettslagets styre. Godkjenning kan bare nektes dersom det er forhold ved den/de man overlater bruken til, som gir saklig grunn for å nekte godkjenning. For eksempel dersom vedkommende ikke oppfyller vilkårene for å være andelseier, for eksempel en juridisk person, eller andre grunner som etter all sannsynlighet vil være til skade eller sjenanse for borettslaget.

### *Overlating av bruken i spesielle situasjoner*

En andelseier kan også ha rett til å overlate bruken til andre dersom det foreligger ”særlige grunner”, jf. borettslagsloven § 5-6. Blant annet når andelseieren er en juridisk person, ved midlertidig fravær som følge av militærtjeneste, arbeid, utdanning, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Dersom det foreligger slike ”særlige grunner”, har andelseier rett til bruksoverlating for den tid grunnen til fraværet varer. Det gjelder med andre ord ingen tre års grense for bruksoverlating i slike tilfeller.

Borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 gir også rett til å overlate bruken til ektefelle og slektninger i rett opp- og nedstigende linje, samt fosterbarn av andelseier eller ektefelle. Bruksoverlating etter denne bestemmelsen har heller ingen tidsbegrensning, så lenge det er nærstående som er nevnt i bestemmelsen som bruker boligen.

Bruksoverlatingen skal godkjennes av borettslagets styre, men kan bare nektes dersom det foreligger en saklig grunn.

### *Andelseieres ansvar ved utleie*

Det er ikke noe kontraktsforhold mellom borettslaget og den som bruker boligen ved utleie. Hovedregel er dermed at andelseieren selv er ansvarlig i forhold til laget, jf. borettslagsloven § 5-8 første ledd. Unnlater leieren å oppfylle sine forpliktelser, regnes det som andelseierens

eget mislighold. Dersom de øvrige vilkår for misligholdsvirkninger er oppfylt kan laget blant annet kreve erstatning av andelseieren (jf. § 5-13 og § 5-15 ) eller sende salgspålegg (jf. § 5-22).

### ***Forkjøpsrett***

I et borettslag er det ingen lovfestet forkjøpsrett, men det kan være vedtektsfestet ved stiftelsen og da er alle kjøperne bundet. Forkjøpsrett kan også vedtektsfestes senere, men siden det dreier seg om en begrensning av andelenes frie omsettelighet<sup>44</sup>, må det skje med positiv tilslutning fra de andelseierne det gjelder. Dersom vedtektene har bestemmelser om forkjøpsrett, er dette nærmere regulert i borettslagsloven kapittel 4 V.

Forkjøpsrett er vanlig i borettslag tilknyttet et boligbyggelag og sikret gjennom vedtektsveto, jf. borettslagsloven § 7-12.<sup>45</sup> I praksis betyr det at forkjøpsretten ikke kan tas ut av vedtektene uten boligbyggelagets godkjenning. Slik sikrer man at boligbyggelagets medlemmer får forkjøpsrett (opptrykksrett) til de tilknyttede borettslagene. For eksempel forkjøpsrett for OBOS-medlemmer.

Dersom borettslaget har vedtektsfestede forkjøpsretter, kan disse uansett ikke gjøres gjeldende når andelen går over til ektefellen eller andre nærstående, jf. borettslagsloven § 4-12 første ledd. Det samme gjelder blant annet ved overføring av andel fra kommunen til leier, jf. borettslagsloven § 4-12 andre ledd. Bestemmelsene i borettslagsloven § 4-12 er ufravikelige.

### ***Eierskifte***

Hovedregelen er at andel i borettslag kan skifte eier, jf. borettslagsloven § 4-4. Borettslaget kan ikke motsette seg dette med mindre det er hjemmel for det i loven eller vedtektene.

### ***Unntak - Lovfestede vilkår for å bli andelseier***

De viktigste begrensningene som følger av loven er at hver andelseier kun kan eie en andel, og at bare fysiske personer kan bli andelseiere, jf. borettslagsloven § 4-1.

---

<sup>44</sup> Jf. borettslagsloven § 4-4

<sup>45</sup> Wyller (2009) side 105

Videre er det også begrensning i adgangen for flere til å eie en andel sammen. Sameie kan bare aksepteres dersom alle sameierne også skal bruke boligen, jf. borettslagsloven § 5-2.

Selv om ingen av disse bestemmelsene er unntaksfrie gir de uttrykk for brukereieprinsippet i borettslagsloven. Borettslag skal eies av de som bruker boligene.<sup>46</sup>

#### *Unntak – Vedtektsfestede vilkår for å bli andelseier*

I vedtektene kan det med tilslutning fra de andelseierne det gjelder, fastsettes nærmere vilkår for hvem som kan bli andelseier i laget. Vilkårene må ha saklig grunn.

Fra rettspraksis er det eksempel om klausulering og prisregulering i et borettslag for eldre, jf. Rt. 2011 s.1641. Saken gjaldt tvist om hvilken pris som skal betales ved overdragelse av leilighet i borettslag for eldre. Høyesterett kom til at fortolkning av borettslagets vedtekter om prinsipper for prisfastsettelse, tilsa konsumprisregulering. Avtaleloven § 36 ga ikke grunnlag for å endre eller sette til side prisreguleringsbestemmelsen i vedtektene. Andelseieren hadde ved kjøpet av leiligheten blitt gjort spesielt oppmerksom på vedtektsbestemmelsen om klausulering av kjøper og regulering av pris ved senere overføring av andelen.

Det kan også settes vilkår om at ny andelseier må godkjennes av styret, men godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Det er fastsatt nærmere regler om søknaden om godkjenning, retten til å bruke boligen der godkjenning er omtvistet, og om ansvar for felleskostnader i slike perioder i borettslagsloven § 4-5. Vedtektene kan ikke fastsette vilkår som innebærer en tidsavgrensning av bruksretten, jf. borettslagsloven § 4-7.

#### **2.3.6.2.2 Eierseksjonssameier**

##### ***Hovedregelen om full rettslig rådighet***

En av de grunnleggende ideene bak eierseksjonsloven har vært at sameierne skal i størst mulig grad ha samme rådighet over boligen som eieren av en enebolig. Hovedregelen er dermed at eierseksjonssameierne har full rådighet over boligen – både faktisk og rettslig.<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Wyller (2009) side 92

<sup>47</sup> Wyller (2009) side 476

Hovedregelen og utgangspunktet for sameiernes råderett følger av eierseksjonsloven § 22 første ledd, som sier;

*”Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen. ”*

De viktigste virkningene av hovedregelen er at den enkelte sameieren står fritt til å selge seksjonen til hvem han vil, leie den ut uten å måtte spørre de øvrige, innføre forkjøpsrett, pantsette seksjonen og påhefte den heftelser av ethvert slag. Innskrenkninger i eierens rettslige rådighet krever særskilt hjemmel.

Er det tvil om omfanget av en rådighetsbegrensning bør man velge den minst inngripende tolkningen, i tråd med formuleringen i eierseksjonsloven § 22 første ledd.<sup>48</sup>

### ***Vedtektsbestemte innskrenkninger***

Med *tilslutning* fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene settes enhver form for begrensinger i den rettslige råderetten, jf. eierseksjonsloven § 22 andre ledd. Slike begrensinger kan blant annet innebære forbud mot at juridiske personer blir seksjonseiere, innføre godkjenningsordninger og lignende. Dersom det fastsettes godkjennelsesvilkår, kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Slike vedtekter er likevel ikke bindende for den som bruker kjøperett og heller ikke den som kjøper en seksjon som han leier av offentlige organer, jf. eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd, jf. femte og sjette ledd.

Dersom rådighetsbegrensningen inntas i de opprinnelige vedtekter, dvs. jf. eierseksjonsloven § 7 første ledd bokstav d, er det ikke krav om tilslutning fra dem det gjelder. Forutsetningen er at vedtektene er tinglyst på seksjonens grunnboksblad eller registrert i Foretaksregisteret, slik at den får rettsvern. De som senere erverver seksjonene gjennom avtale må akseptere de gjeldende vedtektene.<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> Hagen (2008) side 195

<sup>49</sup> Hagen (2008) side 201

### ***Juridiske personer***

Når det gjelder eierseksjonssameier kan både fysiske og juridiske personer være sameiere. Unntaksvis kan man i vedtektene utelukke at juridiske personer blir sameiere, men slike vedtekter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Videre inneholder eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd tilsvarende lovbestemt rett for statlige og kommunale organer til å erverve inntil 10 % av seksjonene, som i borettslagsloven § 4-2. Denne tiprosentregelen kan man ikke vedtektsfeste seg bort fra.

Hovedformålet med dette er at de statlige og kommunale organer skal ha samme rett til erverv av boliger uavhengig av hvilken av de to organisasjonsformer som er valgt.<sup>50</sup>

### ***Ervervsbegrensning***

Det følger av eierseksjonsloven § 22 tredje ledd at ingen kan *erhverve* mer enn to boligseksjoner. Bestemmelsen innebærer kun et ervervsforbud – ikke mot å eie. Dermed er det ingenting i veien for at utbygger/eier av eiendommen som seksjonerer, kan eie samtlige seksjonerer så lenge man måtte ønske.

Det finnes flere unntak fra ervervsbegrensningen ved:

- Ekspropriasjon
- Arv eller forskudd på arv
- Kreditor som erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen
- Borettslag
- Stat, fylkeskommune eller kommune, eller selskaper/ organisasjoner som eies av et slikt organ, og har som formål å skaffe boliger
- Institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger
- Arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte

Ervervsforbudet gjelder heller ikke næringsseksjoner og fritidsboliger.

---

<sup>50</sup> Bjaaland (2009) side 165



Eierseksjonslovutvalget har gjennom sitt mandat blitt bedt om å se nærmere på dette forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner. Dette har vært et politisk omstridt tema. Hensikten med regelen var å spre eierforholdet i de ulike sameiene, men det er uklart hvorvidt dette fungerer etter sin hensikt. Det gjenstår å se om lovutvalget velger å beholde eller fjerne denne regelen. En løsning kunne være å innta en adgang for sameiet selv til å fastsette en slik regel i sine vedtekter. På denne måten kan sameierne selv stå fritt til å vurdere om reglen er et hensiktsmessig virkemiddel for dem.

### **2.3.7 Finansiering**

Det er grunnleggende forskjeller når det gjelder finansiering av boligene i de to organisasjonsmodellene. Ansvarsbegrensning og muligheten for fellesfinansiering spiller en stor rolle her. Som følge av at borettslag er et eget rettssubjekt, har andelseierne ikke har noe direkte ansvar for selskapet gjeld. Borettslagets kreditorer må forholde seg til laget. Et eierseksjons-sameie er derimot ikke et eget rettssubjekt. Sameierne hefter proratarisk (forholdsmessig ansvar) for felles forpliktelser.

#### **2.3.7.1 Borettslag**

I borettslag er fellesfinansiering vanlig. Laget kan som selvstendig rettssubjekt ta opp felleslån (fellesgjeld) med sikkerhet i borettslagets eiendom. Det vil si at laget kan pantsette hele eiendommen som sikkerhet for lånet. Dette medfører at en vesentlig del av andelseiernes finansiering av boligene vil kunne skje gjennom slikt felleslån.

Borettslag finansieres hovedsakelig med en større eller mindre andel fellesgjeld. Den delen av kjøpesummen som ikke finansieres gjennom fellesgjeld, må finansieres direkte av andelseierne som innskudd.<sup>51</sup>

Innskuddet er penger som andelseierne skytter inn i laget, jf. borettslagsloven § 2-10. Formelt er dette et lån til laget, men andelseierne har ikke krav på å få tilbakebetalt pengene før en eventuell oppløsning av laget. Dette gjelder ikke dersom laget fatter vedtak om tilbakebetaling.

---

<sup>51</sup> Bjaaland (2009) side 157

Innskuddet blir sikret med pant i eiendommen, med prioritet bak fellesgjelden som er nevnt i bygge- og finansieringsplanen, jf. borettslagsloven § 2-11.

Det spesielle med borettslagsmodellen er at det som reelt sett er andelseiernes egenkapital, formelt sett er et pantesikret lån til laget. Den formelle egenkapitalen - andelskapitalen - er normalt lav, jf. borettslagsloven § 3-1.<sup>52</sup> Innskuddet utgjør som regel bare en mindre del av borettslagets finansiering. Hoveddelen av midlene låner borettslaget hos eksterne långivere (banker). Fellesgjelden skal betjenes gjennom andelseiernes innbetaling av felleskostnader til laget.

Den finansiering og fordeling man velger, må fremgå av borettslagets bygge- og finansieringsplan som skal være en del av stiftelsesgrunnlaget for borettslaget, jf. borettslagsloven §§ 2-6 og 2-10.

Fra 1. januar 2011<sup>53</sup> ble det innført en maksimalgrense på inntil 75 prosent fellesgjeld når et nytt borettslag blir stiftet. Låneopptak som overstiger denne grensen er ugyldig for den overskytende delen, jf. borettslagsloven § 2-14. Bakgrunnen for denne bestemmelsen er å forhindre salg av boliger med forlokkende lave priser og høy fellesgjeld – såkalte lavinnskuddsborettslag. Utbygger skal også ved stiftelsestidspunktet informere kjøperne om rente- og avdragsvilkår, løpetid og andre betingelser som er av betydning for nedbetaling av fellesgjelden, jf. borettslagsloven § 2-16. Disse begrensingene gjelder kun ved stiftelse av borettslag. Det er altså ingenting i veien for at laget senere tar opp mer fellesgjeld.

Tradisjonelt har borettslag blitt finansiert med en fellesgjeld på ca. 70 prosent og innskudd på ca. 30 prosent.<sup>54</sup>

Borettslagets mulighet som eget rettssubjekt til å ta opp felleslån med sikkerhet i lagets eiendom, gjør det enklere å finansiere bygging og senere vedlikehold/restaurering av boligene.

---

<sup>52</sup> Lilleholt, leseplan, Husleige- og eigarseksjonsrett, forelesningsnotater våren 2012, side 28

<sup>53</sup> Avsnittet føyd til med lov 3. sep. 2010 nr. 54 (ikr. 1. jan 2011, etter res. 3. sep 2010 nr.1238)

<sup>54</sup> Bjaaland (2009) side 157

Denne finansieringsmuligheten har medført at bygging av borettslagsboliger har skutt fart de siste årene. Også eksisterende bygninger har blitt omdannet til borettslag.

### 2.3.7.2 Eierseksjonssameier

I et eierseksjonssameie betaler kjøperen hele kjøpesummen og fellesfinansiering er uvanlig.

Den enkelte seksjonseier eier en sameieandel i eiendommen. Dermed er ikke sameiet et eget rettssubjekt med hjemmel til eiendommen. Etter seksjoneringen er det bruksretten til den enkelte seksjonen med tilhørende sameieandel i eiendommen som er panteobjekt, og ikke eiendommen samlet. Dette innebærer at pantsettelsen av eiendommen som sikkerhet for felleslån krever tilslutning fra samtlige sameiere og må tinglyses på samtlige seksjoner.<sup>55</sup>

Et eierseksjonssameie har derfor ikke samme grad av mulighet som et borettslag til å ta opp felleslån med sikkerhet i hele eiendommen ved finansiering av boligene. Dette innebærer at den enkelte kjøper selv må sørge for full finansiering av kjøpesummen. I praksis skjer dette med privat låneopptak med sikkerhet i seksjonen dersom man trenger lånefinansiering.

Enkelte finansinstitusjoner gir også felleslån til eierseksjonssameier i forbindelse med rehabilitering og vedlikehold, men det oppnås som regel ikke like gode vilkår som for borettslagene. Lånerammene vil ofte være lavere og til høyere rente når lånet er usikret.

### 2.3.8 Fordeling av felleskostnader og ansvar for fellesforpliktelser

Med felles kostnader menes utgifter til forvaltning og drift av eiendommen.<sup>56</sup> Det fastsettes en fordelingsnøkkel for felleskostnader både i borettslag og eierseksjonssameier. Fordelingsprinsippene er ganske like i de to organisasjonsformene, men det er vesensforskjeller når det gjelder ansvaret for forpliktelser ovenfor tredjemann. Her spiller prinsippet om ansvarsbegrensning i borettslag en sentral rolle.

---

<sup>55</sup> Bjaaland (2009) side 159

<sup>56</sup> Wyller (2009) side 492

### 2.3.8.1 Borettslag

#### 2.3.8.1.1 Fastsettelse av fordelingsnøkkelen

Utgangspunktet om fordeling av felleskostnader for borettslag følger av borettslagsloven § 5-19 første ledd. Her fremgår det at felleskostnadene i laget skal fordeles mellom andelseierne ut i fra forholdet mellom verdiene på boligen eller andre retningslinjer som fremgår av bygge- og finansieringsplanen.

Tidligere ble felleskostnader dekket gjennom husleien, og det følger av overgangsbestemmelsen i borettslagsloven § 14-8 femte ledd at i eldre borettslag skal felleskostnader fordeles på samme måte som husleien ble fordelt ("husleienøkkelen").<sup>57</sup>

I dag skal fordelingsnøkkelen fremgå av bygge- og finansieringsplanen, jf. borettslagsloven § 2-6 tredje ledd. Når fordelingsnøkkelen er fastsatt, er hovedregelen at den ikke kan endres. Enhver endring er i utgangspunktet i strid med det selskapsrettslige likhetsprinsipp siden fordelingsnøkkelen er en del av stiftelsesgrunnlaget.<sup>58</sup>

En andelseier med plikt til å betale en fastsatt månedlig felleskostnad må finne seg i at beløpet øker som følge av at borettslagets utgifter øker, men ikke at vedkommende skal betjene en større andel. Dette er blant annet fastslått i rettspraksis, jf. Rt. 1961 s. 618 (om andelslag) og Rt. 1991 s.892 (om seksjonssameie).

I Rt. 1961 s. 618 fikk leieren av butikklokaler i et andelslag med både leiligheter og forretningslokaler medhold i at et generalforsamlingsvedtak om større prosentvis leieøkning for butikklokalene enn for boligene, var ugyldig. Her bygget Høyesterett sin avgjørelse på at dette var i strid med bestemmelsene i de opprinnelige vedtekter, og at butikkeieren gjennom disse var tilsikret retten til å få fastsatt leien i samsvar med bestemmelsene (i vedtektene) om prosentvis fordeling av utgiftene.

Men loven stenger ikke helt for at nøkkelen kan endres, det finnes unntak. Fordelingsnøkkelen kan justeres på grunn av:

---

<sup>57</sup> Wyller (2009) side 135

<sup>58</sup> Wyller (2009) side 136

- *endrede forhold*, jf. borettslagsloven § 5-19 første ledd andre punktum
- *med tilslutning fra de berørte andelseierne*, jf. borettslagsloven § 5-19 annet ledd
- *fordeling etter nytte eller forbruk*, jf. borettslagsloven § 5-19 første ledd tredje punktum.

Jeg skal i det følgende se nærmere på disse unntakene.

#### *2.3.8.1.2 Justering på grunn av endrede forhold*

Det følger av borettslagsloven § 5-19 første ledd andre punktum at det er adgang til å endre fordelingsnøkkelen dersom verdiforholdet mellom boligene endrer seg vesentlig. Dette unntaket bygger således på en forutsetning om at fordelingsnøkkelen er fastsatt etter verdien av de enkelte boliger, men det følger av juridisk teori<sup>59</sup> at loven bør tolkes slik at endring også kan skje i andre tilfeller dersom det skjer en vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen.

Det første vilkåret som må være oppfylt for å kunne kreve justering er at forholdene som fordelingsnøkkelen bygger på er *endret*. Dette kan være tilfelle ved indre eller ytre begivenheter som endrer verdiforholdet. For eksempel ved utbygging av balkonger for noen leiligheter og ikke for andre, eller at det bygges en motorvei forbi deler av bebyggelsen som medfører støypenger for enkelte.

Men ikke enhver endring gir rett til å justere på fordelingsnøkkelen, loven krever at det er en *vesentlig endring*. Selv om loven er taus om hvor store endringer som er vesentlige, følger det av lovens forarbeider<sup>60</sup> at en endring på 15-20 % for den enkelte taler for justering. Størrelsen på endringen er ikke avgjørende i seg selv, men det skal i tillegg legges vekt på årsaken til at forholdene endres.

Er vilkårene for endring oppfylt, skal laget justere felleskostnadene etter nye kriterier, jf. uttrykket ”skal” i borettslagsloven § 5-19 første ledd andre punktum. Dette er en individualrettighet for den enkelte andelseieren, og er ikke avhengig av hva styre eller generalforsamlingen

---

<sup>59</sup> Wyller (2009) side 138

<sup>60</sup> Jf. NOU 2000:17 side 138

måtte bestemme. Ved en eventuell tvist om vilkårene for endring er oppfylt, må spørsmålet avgjøres av domstolene.

Endring av fordelingsnøkkelen kan også være aktuelt hvor kostnadene i utgangspunktet er fordelt etter en brøk, uten noen fordeling etter nytte eller forbruk, og det senere viser seg at nøkkelen gir uttrykk for en urettferdig fordeling av borettslagets utgifter mellom andelseierne. Dersom det kan dokumenteres at fordelingsnøkkelen ikke lenger gir uttrykk for en rettferdig fordeling av borettslagets utgifter på de enkelte andelseiere, kan det kreves en justering av fordelingsnøkkelen. Dette følger også av rettspraksis.

I Rt. 1991 s. 220 (Sollia borettslag) som handlet om to borettslag med fellesvarmesentral der utgiftsfordelingen hadde vært basert på areal, førte et krav om endringer til forbruksbasert fordeling fram.

#### *2.3.8.1.3 Endring etter tilslutning fra de berørte andelseierne*

Hovedregelen om endring av fordelingsnøkkelen finner man i borettslagsloven § 5-19 andre ledd. Den fastsetter at endring bare kan skje med positiv tilslutning fra de andelseierne det gjelder. Fordelingsnøkkelen kan følgelig ikke endres ved flertallsvedtak eller kvalifisert flertall.

#### *2.3.8.1.4 Fordeling etter nytte eller forbruk*

Det følger av borettslagsloven § 5-19 første ledd tredje punktum at visse kostnader kan kreves fordelt etter nytte eller forbruk. En tilsvarende regel finnes i eierseksjonsloven § 23 første ledd, således bør de to bestemmelsene tolkes likt. Denne bestemmelsen er ment å være en sikkerhetsventil som skal fange opp de tilfeller der hovedregelen vil virke urimelig. Ikke enhver utgift som andelseierne har ulik nytte eller ulikt forbruk av, kan kreves fordelt på annen måte.

Det er et vilkår om at *særlige grunner* skal tale for en justering av fordelingsnøkkelen. Her kreves det en betydelig utgift som etter forholdene i borettslaget gjør det klart rimelig å fravike hovedregelen om fordeling etter den fastsatte nøkkelen.<sup>61</sup>

Dette gjelder tiltak som etter sin karakter ikke kommer alle andelseierne like meget til gode, og hvor det vil virke klart urimelig at alle bidrar etter den fastsatte fordelingsnøkkelen. Regelen gjelder første og fremst for kostnadstyper som man ikke kunne regne med da fordelingsnøkkelen ble fastsatt. Er vilkårene for å kreve fordeling etter nytte eller forbruk oppfylt, skal den endres. Dette er en individualrettighet for den enkelte andelseier.<sup>62</sup>

#### *2.3.8.1.5 Fastsettelse og innbetaling av felleskostnader*

Det er styret som skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale til dekning av sin andel av felleskostnadene, jf. borettslagsloven § 5-19 tredje ledd. Loven stiller ingen nærmere krav om hvor store felleskostnader laget kan kreve dekning av. Det er imidlertid logisk at de må gi dekning for de faste utgifter laget har og vil komme til å få. Grensen for hva styret kan kreve trekkes etter de alminnelige misbruksreglene, jf. borettslagsloven § 7-13 og § 8-15.

#### *2.3.8.1.6 Andelseieres ansvar for fellesforpliktelser*

Borettslaget er et selvstendig rettssubjekt, og det følger av borettslagsloven § 1-2 at andelseierne ikke kan gjøres ansvarlige overfor borettslagets kreditorer for forpliktelser som borettslaget har.

Andelseierne har plikt til å betale sin andel av felleskostnader til borettslaget. Men som en konsekvens av ansvarsbegrensningen kan andelseieren komme seg fri fra ansvaret for å dekke felleskostnader ved å si opp sin bruksrett til boligen. Oppsigelsestiden er seks måneder. Dette følger av borettslagsloven § 5-21. Andelseierne må på vanlig måte svare for felleskostnadene under denne oppsigelsesfristen.

Etter dette tidspunktet er andelseier fri for sine forpliktelser. Det forutsetter at man gir fra seg boretten ved å flytte før oppsigelsestiden er ute. Andelseieren mister imidlertid da boligen.

---

<sup>61</sup> Lilleholt (2006) side 485

<sup>62</sup> Wyller (2009) side 141

Dersom andelseieren ikke innen fristen har solgt andelen, kan borettslaget tvangsselge andelen etter reglene i borettslagsloven § 4-8 andre ledd.

Borettslaget har en lovfestet panterett (legalpanterett) i andelen for krav mot andelseierne, jf. borettslagsloven § 5-20. Legalpanteretten skal først og fremst sikre lagets krav på betaling av felleskostnader, men også andre krav borettslaget har og som skriver seg fra lagsforholdet dekkes av legalpanteretten. Jeg behandler nærmere reglene om legalpanterett under punkt 2.3.9.

### 2.3.8.2 Eierseksjonssameier

#### 2.3.8.2.1 Fastsettelse av fordelingsnøkkelen og endringer

Når det gjelder fordeling av felleskostnader mellom sameierne reguleres dette av eierseksjonsloven § 23.

#### 2.3.8.2.2 Hovedregel – fordeling etter sameiebrøken

Dersom ikke annet er fastsatt skal fordelingen skje i henhold til sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dette gjelder uten hensyn til hvordan sameiebrøken er fastsatt. Sameiebrøken kan være fastsatt etter areal, verdi eller på et friere grunnlag. Men det skal fastsettes en sameiebrøk for hver seksjon, jf. eierseksjonsloven § 6 åttende ledd.

#### 2.3.8.2.3 Unntak – særlige grunner

Det følger av eierseksjonsloven § 23 første ledd at når *særlige grunner* tilsier det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk. Det fremgår av forarbeidene<sup>63</sup> at den er ment å være en unntaksregel og det kommer til uttrykk i lovteksten ved at det kreves *særlige grunner*. At fordeling etter nytte eller forbruk er mulig og fremstår som mer rettferdig, er i seg selv ikke en tilstrekkelig grunn til å kreve en justering av fordelingsnøkkelen.

Hvis nytteregelen skal komme til anvendelse må det dreie seg om en utgift som er av en slik art at bestemte sameiere ikke kan få nytte av den, og at fordeling etter sameiebrøken således

---

<sup>63</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) s. 61 og s. 113



fremstår som klart urimelig. Et eksempel som har blitt brukt i forarbeidene<sup>64</sup> for å illustrere dette er installasjon av heis i en av flere bygninger.

Det samme gjelder for forbruksbasert fordeling. Her kreves det at måling av forbruket lar seg gjennomføre med enkle midler og at fordeling etter forbruk er klart mer rettferdig enn etter sameiebrøken.<sup>65</sup> Et eksempel på dette gir dommen i Rt. 1991 s. 220 (Solliå borettslag) som gjaldt fordeling av oppvarmingsutgifter mellom to borettslag med felles varmforsyning. Resultatet hadde trolig blitt det samme for boligsameier.

Dersom lovens vilkår for å kreve nytte- eller forbruksbasert fordeling er oppfylt, skal det skje en justering av fordelingsnøkkelen. Det er ikke avgjørende hva sameiermøtet vedtar om dette spørsmålet. Men har sameierne laget vedtekter om at bestemte utgifter skal fordeles etter nytte eller forbruk og forsøkt å praktisere lovens regel på en lojal måte, bør domstolene vise tilbakeholdenhet med å overprøve slike vedtekter.<sup>66</sup>

#### *2.3.8.2.4 Annen fordeling ved tilslutning*

Eierseksjonsloven § 23 har samme bestemmelse i andre ledd som borettslagsloven § 5-19 andre ledd, nemlig at det kan fastsettes en annen fordeling med tilslutning fra dem det gjelder. Endring av fordelingsnøkkelen krever altså positiv tilslutning fra alle de sameierne som blir berørt.

#### *2.3.8.2.5 Fastsettelse og innbetaling av felleskostnader*

Sameierne skal betale akontobeløp fastsatt av styret eller sameiermøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene, jf. eierseksjonsloven § 23 tredje ledd. Dette kan gjerne gjøres som en månedlig sum.

#### *2.3.8.2.6 Sameiernes regressrett*

Regressretten mellom sameierne følger av eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd. Regelen gjelder i de tilfeller der en sameier alene dekker utgifter som påløper og senere krever inn det over-

---

<sup>64</sup> Ot.prp. nr. 33 (1995-1996) side 61

<sup>65</sup> Wyller (2009) side 494

<sup>66</sup> Wyller (2009) side 494

skytende hos de øvrige sameierne. Loven sier ingenting om ansvaret i regressomgangen, men siden ansvarsformen i forhold til kreditorene er proratarisk, må sameieren som søker regress fordele kravet sitt i forhold til sameiebrøken.<sup>67</sup> Regresskravet er sikret med legalpanterett i seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 25.

#### **2.3.8.2.7 Sameiernes ansvar for fellesforpliktelser**

Et eierseksjonssameie er et tingsrettslig sameie. Dette innebærer at den enkelte sameier kan bli personlig ansvarlig overfor sameiernes felles forpliktelser.

Ansvarsformen mellom sameierne er regulert i eierseksjonsloven § 24. Her fremgår det at den enkelte sameier hefter for felles ansvar og forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk. Dette gjelder for felleskostnader og forpliktelser som styret eller forretningsfører har påført sameiet basert på avtale eller rettsbrudd.

Kreditorene kan ved mislighold av felleslån tatt opp av styret kunne rette krav i medhold av § 24 mot den enkelte sameier i henhold til sameiebrøken. Ansvar for den enkelte er avgrenset til et pro rata-ansvar (forholdsmessig ansvar). Dette foreligger der to eller flere parter er ansvarlige for samme krav, men der kreditor må kreve en forholdsmessig del av hver av dem. I motsetning til solidaransvar, hvor kreditor kan fremme hele kravet mot den enkelte.

Bestemmelsen om heftelsesformen i eierseksjonssameier er ufravikelig, jf. eierseksjonsloven § 4. Det er således ikke adgang til å vedtektsfeste eller avtale at sameierne skal ha et strengere ansvar.

### **2.3.9 Legalpant**

For borettslag og eierseksjonssameier er det viktig å sikre sitt krav for at de andre andelseierne eller seksjonssameierne betaler sin del av felleskostnadene. Dette behovet er imøtekommet ved bestemmelsene om legalpanterett. Legalpanterett følger direkte av borettslags- og eierseksjonsloven uten at det foreligger noe avtale eller vedtak. Denne panteretten har også rettsvern uten registrering, og den er begrenset både tidsmessig og beløpsmessig.

---

<sup>67</sup> Wyller (2009) side 501

### 2.3.9.1 Borettslag

Laget har panterett i andelen for dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-20. Panteretten har krav på beste prioritet og sikrer krav opp til to ganger grunnbeløpet i folketrygden (2G). Ytterligere pant kan vedtektsfestes med tilslutning fra de andelseierne det gjelder. Det er kun borettslaget som har legalpanterett ikke de andre andelseierne.

Videre er det borettslagets styre som avgjør om laget skal kreve tvangsdekning i kraft av legalpanteretten, men myndigheten til å treffe slike beslutninger kan også delegeres til forretningsføreren.

### 2.3.9.2 Eierseksjonssameier

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 25. Panteretten gjelder for krav som svarer til folketrygdens grunnbeløp (1G). Panteretten faller bort dersom dekningen ikke blir søkt senest to år etter forfall av kravet.

Panteretten kan gjøres gjeldende av den enkelte sameier eller av styret. Det kan også vedtektsfestes med tilslutning fra de sameierne det gjelder en mer omfattende panterett for krav mot sameierne i tillegg til den lovfestede.

## 2.3.10 Mislighold av fellesforpliktelser

Under dette punktet skal jeg behandle enkelte forskjeller mellom borettslag og eierseksjonssameier vedrørende konsekvenser av at økonomiske fellesforpliktelser misligholdes.

### 2.3.10.1.1 Borettslag

Selv om borettslag er et selvstendig rettssubjekt med begrenset ansvar for andelseierne, kan borettslaget ved mislighold bli slått konkurs eller panthaver kan kreve tvangssalg av lagets eiendom.

Ved konkurs slutter laget å eksistere, og det samme gjør bruksretten til boligen som fulgte andelen. Tvangssalg av eiendommen vil ha samme konsekvens for andelseiers bruksrett til boligen i borettslaget.<sup>68</sup>

Dersom laget går konkurs eller eiendommen med boligene skifter eier ved tvangssalg eller på annen måte, går andelseiernes borettsrett over til å bli en tidsubestemt husleieavtale basert på husleielovens<sup>69</sup> bestemmelser, jf. borettslagsloven § 5-25. Tidligere andelseier vil dermed bli leietaker. De rettighetene som fulgte av borettslagsloven faller bort utover de rettigheter som husleieloven gir. Den tidligere andelseier vil ha husleielovens oppsigelsesvern mot konkursboet eller senere erververe som ønsker å si opp leietaker, jf. husleieloven §§ 9-5 og 9-8.

Det følger av borettslagsloven § 5-25 første ledd andre setning at dersom ikke annet er avtalt, skal husleien settes til gjengs leie, jf. husleieloven § 4-3.

#### **2.3.10.1.2 Eierseksjonssameier**

I eierseksjonssameie vil det være den enkelte sameier som er gjenstand for tvangsforfølgning og konkurs dersom vedkommende ikke kan innfri sine forpliktelser etter sin sameiebrøk. Mislighold av den enkelte sameierens plikter kan føre til erstatningsansvar overfor felleskapet og i forhold til en eller flere av de andre sameierne, men reglene om dette er ikke lovfestet.

Økonomisk mislighold i form av manglende innbetaling av felleskostnader kan føre til salgspålegg, jf. eierseksjonsloven § 26. Men både legalpanteretten og mulighet for bruk av andre sanksjoner gjør at det kreves betydelig betalingsmislighold før det kan reageres med salgspålegg.<sup>70</sup>

### **2.3.11 Vedlikehold og erstatning**

Når det gjelder vedlikehold- og erstatningsplikt er det mange likhetstrekk mellom borettslag og eierseksjonssameier. Det er imidlertid noen forskjeller som skyldes deres ulike juridiske konstruksjon.

---

<sup>68</sup> Bjaaland (2009) side 169

<sup>69</sup> Lov om husleieavtaler av 26. mars 1999 (husleieloven)

<sup>70</sup> Hagen (2008) side 248

Videre har borettslagsloven, i motsetning til eierseksjonsloven, detaljerte bestemmelser når det gjelder lagets og andelseiernes vedlikehold- og erstatningsplikt. Når det gjelder eierseksjonssameier bygger mye av dette ansvaret på ulovfestet rett, og det har vært naturlig å se hen til hvordan tilsvarende problemstilling er løst i borettslagsloven.

### 2.3.11.1 Borettslag

#### 2.3.11.1.1 *Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

Andelseiers plikt til å holde boligen ved like fremgår av borettslagsloven § 5-12.

Rekkevidden av andelseiernes vedlikeholdsplikt følger av borettslagsloven § 5-12 andre ledd, men denne opplistingen er ikke uttømmende. Andelseieren har selv ansvar for vedlikehold innenfor boligens fire vegger og ytre rom som hører til boligen. Videre plikter andelseierne også å foreta utskiftninger når reparasjon er nytteløst, jf. borettslagsloven § 5-12 tredje ledd.

Kvaliteten på vedlikeholdet fremgår av borettslagsloven § 5-12 første ledd. Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Det eneste kravet loven stiller er at vedlikeholdet må være slik at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre boligene eller fellesarealer. Så lenge dette kravet er oppfylt er det opp til andelseieren selv å bestemme hvor ofte vedkommende vil gjøre vedlikeholdstiltak.<sup>71</sup>

#### 2.3.11.1.2 *Andelseiers erstatningsansvar for vedlikeholdsmangler*

Vedlikeholdsmangler kan føre til skader på andre boliger og på fellesareal. I slike tilfeller kan de skadelidte kreve erstatning for sitt økonomiske tap. Andelseiernes erstatningsansvar når det gjelder krav fra laget er regulert i borettslagsloven § 5-13 og § 5-14, og krav fra de andre andelseierne følger av borettslagsloven § 5-15. Ansvar er bygd opp etter samme modell som i kjøpsloven<sup>72</sup>; om kontrollansvar for direkte tap og skyldansvar for de indirekte.

Hovedregelen om andelseiernes erstatningsansvar i forhold til laget er en objektiv regel, jf. borettslagsloven § 5-13. Borettslaget kan således kreve erstatning for tap som følge av at an-

---

<sup>71</sup> Wyller (2009) side 130

<sup>72</sup> Lov av 13. mai 1988 nr. 27 (kjøpsloven)

delseierne ikke oppfyller sine plikter etter borettslagsloven § 5-12. Det stilles ikke noe krav om skyld, og det holder med å dokumentere at laget har lidt et økonomisk tap som følge av manglede vedlikehold fra andelseierens side.

Hovedregelens virkefelt er begrenset, jf. borettslagsloven § 5-13 første ledd andre punktum. Andelseieren kan bli fri for erstatningsansvaret dersom vedkommende kan vise til en uventet hindring utenfor hans kontroll – det såkalte kontrollansvaret. Fire kumulative vilkår må være oppfylt:

1. en hindring
2. som ligger utenfor andelseierens kontroll og
3. som andelseieren ikke kunne forutse eller
4. unngå eller overvinne følgene av.

Andelseieren er også ansvarlig ved mislighold forårsaket av tredjemenn (for eksempel håndverkere) som vedkommende overlater vedlikeholdsarbeidet til, jf. borettslagsloven § 5-13 andre ledd. Dette gjelder ikke dersom vedkommende tredjemann også ville ha sluppet erstatningsansvar etter kontrollansvarsregelen. Det skal nok en del til før en andelseier i et borettslag skal kunne bli fri for sitt ansvar etter denne regelen. I forarbeidene<sup>73</sup> påpekes det at en fritaksgrunn som kan være aktuell er uvitenhet om skjulte mangler ved kjøp av bolig. Skader som utvikler seg i det skjulte er en hindring utenfor andelseierens kontrollsfære.

Utgangspunktet er at andelseier har plikt til å dekke ethvert tap som vedlikeholdsmangelen forårsaker, men omfanget er begrenset i loven. Andelseieren svarer ikke for avbruddstap med mindre vedkommende kan bebreides for vedlikeholdsmangelen, jf. borettslagsloven § 5-13 tredje ledd. Her innføres det et krav som skyld for å kunne kreve erstattet indirekte tap. Videre er erstatningsplikten begrenset til påregnelig tap og borettslaget har en tapsbegrensningsplikt, jf. borettslagsloven § 5-13 fjerde ledd. Det finnes også en lempingsregel i borettslagsloven § 5-13 femte ledd.

---

<sup>73</sup> Jf. Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) side 92

Vedlikeholdsmangler kan også påføre andre andelseiere økonomisk tap. Ansvarsgrunnlaget og erstatningsutmålingen i disse tilfellene er regulert i borettslagsloven § 5-15. Andelseieren har også her et kontrollansvar for direkte tap og skyldansvar for de indirekte.

#### **2.3.11.1.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

Borettslagets vedlikeholdsplikt følger av borettslagsloven § 5-17.

Dette ansvaret gjelder for vedlikehold av uteareal, fellesareal og bygning, jf. borettslagsloven § 5-17 første ledd. Borettslagets vedlikeholdsplikt er negativt avgrenset, dvs. si at den omfatter alt vedlikehold som ikke påhviler andre andelseiere – det såkalte restansvaret.

For å avgjøre rekkevidden av borettslagets vedlikeholdsplikt må man først se om vedlikeholdsarbeid påligger en andelseier, jf. § 5-12 eller som følge av avtale eller vedtak. Dersom det ikke gjør det er det borettslagets ansvar. På denne måten er det intet vedlikehold som ingen er ansvarlig for.

Når det gjelder kvaliteten på vedlikeholdet stiller loven krav om at det skal være forsvarlig, og det er styret som avgjør hvilket vedlikehold som skal foretas. I praksis innebærer dette at vedlikeholdet må være så godt at andelseierne og boligene deres ikke blir skadet, og at bygningene og fellesarealer opprettholder sin verdi.<sup>74</sup>

Lagets vedlikeholdsplikt omfatter også fellesinstallasjoner innenfor de enkelte boliger, jf. borettslagsloven § 5-17 andre ledd. Denne plikten avgrenses mot andelseierens egen vedlikeholdsplikt etter § 5-12 andre ledd. Videre pålegges andelseierne å gi borettslaget tilgang til boligen for å foreta vedlikehold, utbedring og ettersyn av sine vedlikeholdsplikter, jf. § 5-17 tredje ledd.

Borettslaget har også utbedringsplikt på bolig og inventar som tilhører laget, selv om dette skyldes mislighold fra en annen andelseier, jf. borettslagsloven § 5-17 første ledd andre punktum. Dersom for eksempel vannlekkasje i en leilighet gjør skade på leiligheten under, er det borettslaget som har utbedringsplikt for den skadelidte leiligheten. Laget har i slike tilfel-

---

<sup>74</sup> Lilleholt (2006) side 476

ler et objektivt erstatningsansvar. Dette skyldes borettslagets juridiske konstruksjon. I et borettslag er det laget som eier hele bygningen og tomten, og har dermed også utbedringsplikten dersom det skulle oppstå skader.

At borettslaget plikter å utbedre innebærer imidlertid ikke at laget også skal bære kostnadene. I tilfeller av skadeverk kan den enkelte andelseieren bli erstatningsansvarlig i forhold til laget, jf. borettslagsloven § 5-13.

#### **2.3.11.1.4      *Borettslagets erstatningsansvar for vedlikeholdsmangler***

Borettslaget har et kontrollansvar for tap som oppstår ved at laget misligholder vedlikeholdsplikten, jf. § 5-18 første ledd som viser til § 5-13. Dette innebærer at borettslaget er erstatningsansvarlig med mindre det manglende vedlikehold skyldes en hindring utenfor lagets kontroll. Dette ansvaret er objektivt. I likhet med andelseiers ansvar omfatter kontrollansvaret bare direkte tap. For indirekte tap blir borettslaget kun ansvarlig dersom det foreligger feil eller forsømmelse fra lagets side. Avgrensning for hva som er indirekte tap er noe annerledes for borettslag enn når det gjelder andelseiers ansvar, jf. § 5-18.

#### **2.3.11.1.5      *Vedtekter og avtaler om vedlikehold***

Vedlikeholdsplikten kan endres i vedtektene, jf. borettslagsloven § 5-12 femte ledd og § 5-17 fjerde ledd. Loven setter ingen grenser for hva vedtektene kan bestemme, men omfordeling av vedlikehold må ikke skje på en slik måte som er i strid med de alminnelige misbruksregler, jf. borettslagsloven § 7-13. Vedtak om vedlikeholdsplikt må behandles på generalsamlingen og vedtas med to tredjedels flertall.<sup>75</sup>

Det er også adgang til å endre vedlikeholdsplikten ved å inngå avtale, dersom bare enkelte andelseiere har behov for andre vedlikeholdsordninger, jf. borettslagsloven § 5-12 femte ledd andre punktum.

---

<sup>75</sup> Wyller (2009) side 134



### 2.3.11.2 Eierseksjonssameier

#### 2.3.11.2.1 *Seksjonseiers vedlikeholdsplikt*

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt av bruksenhetene og eiendommen forøvrig fremgår av eierseksjonsloven § 20.

Bestemmelsen fastsetter i første ledd at den enkelte har plikt til å holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. I utgangspunktet er det opp til sameieren selv å avgjøre hvor omfattende vedlikeholdet skal være, men grensen overskrides når det manglende vedlikehold medfører ”skade eller ulempe” for de øvrige.<sup>76</sup> Dette gjelder det helt grunnleggende vedlikeholdet som må gjennomføres av hensyn til de andre sameierne. Innenfor bruksenhetens vegger står sameieren fritt til å gjøre de endringer og ominnredninger vedkommende måtte ønske.

Det er vanskelig å trekke grensen mellom bruksenheten og fellesarealene når det gjelder vedlikeholdsplikten. I hovedsak går grensen i vegger og etasjeskiller slik at sameierne plikter å stå for det innvendige, samt eventuelle tilleggsdeler, og fellesskapet for det utvendige vedlikehold.<sup>77</sup>

#### 2.3.11.2.2 *Erstatningsansvar ved manglende vedlikehold av seksjonen?*

Manglende vedlikehold av en seksjon kan føre til skader på fellesareal og andre bruksenheter. I slike tilfeller oppstår spørsmålet om hvem som blir erstatningsansvarlig for det økonomiske tapet?

Eierseksjonsloven har, i motsetning til borettslagsloven, ikke nærmere regulering av dette erstatningsansvaret, dermed må vi søke løsningen i generelle rettsregler.

Dersom sameieren selv er skyld i den vedlikeholdsmangelen som leder til skade på en annen seksjon eller fellesareal, blir vedkommende erstatningsansvarlig etter den alminnelige culpa-

---

<sup>76</sup> Hagen (2008) side 181

<sup>77</sup> Wyller (2009) side 480

regelen. Dette innebærer at manglende vedlikehold kan tilbakeføres til sameierens eget klanderverdige forhold.

Det neste spørsmålet blir om sameieren kan pålegges et strengere ansvar, eventuelt et objektivt ansvar, for skader som skyldes vedlikeholdsmangler. Det følger av juridisk teori<sup>78</sup> at et objektivt ansvar vil ramme en seksjonseier hardt, og krever dermed et konkret hjemmelsgrunnlag. Et slikt grunnlag finnes ikke i dag. Således er culpa-ansvaret fortsatt hovedregelen i norsk rett, og et strengere ansvar krever særskilt hjemmel. Sameieren blir bare erstatningsansvarlig dersom han har utvist skyld i den vedlikeholdsmangelen som leder til skade på en annen seksjon eller fellesareal.

Men skader kan oppstå uten at det kan tilbakeføres til sameierens bruk eller mangel på vedlikehold. Dersom for eksempel vannlekkasje i en leilighet gjør skade på leiligheten under. Er det skadevoldende seksjon, sameiet eller den skadelidte seksjonen som må dekke det økonomiske tapet? Er det ingen som kan bebreides for skaden er rettsstillingen uklar i eierseksjonsloven.

I juridisk teori<sup>79</sup> har man kommet frem til at sameiet som sådan bør dekke kostnadene ved de bygningsmessige skadene – både når det gjelder skader på fellesareal og den enkelte bruksenheten. Dette begrunnes med at eierseksjonsloven bygger på at man er sameier i hele bygningen og tomten, og bare har bruksrett til egen seksjon. Dermed bør løsningen være at alle sameierne plikter å dekke utbedringskostnadene, fordi det dreier seg om noe som eies av alle i fellesskap.

Denne løsningen synes å være rimelig fordi den alminnelige risiko ved å eie en eiendom da fordeles på alle eierne. Det finnes ingen høyesterettsdom som regulerer dette spørsmålet, men løsningen er lagt til grunn i juridisk teori, og flere lagmannsrettsdommer<sup>80</sup> synes å akseptere denne løsningen.

---

<sup>78</sup> Hagen (2008) side 185

<sup>79</sup> Wyller (2009) side 484-485

<sup>80</sup> Jf. RG-2000-397 Hålogaland, LA-2002-212 og RG-2002-70 Borgarting

#### 2.3.11.2.3 *Sameiets vedlikeholdsplikt*

Vedlikehold av fellesarealer reguleres i eierseksjonsloven § 20 andre ledd.

Fellesarealene, både innvendig og utvendig, skal vedlikeholdes på en forsvarlig måte. Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar og normalt en oppgave som ivaretas av styret, jf. eierseksjonsloven § 40. Det følger av lovens forarbeider<sup>81</sup> at kravet om forsvarlig vedlikehold likevel er en rettighet for hver sameier, en individualrettighet, og flertallet kan ikke vedta at denne vedlikeholdsplikten ikke skal oppfylles. En sameier kan kreve at de andre bærer sin del av vedlikeholdet.

Den enkelte sameier kan også på egenhånd få vedlikeholdet utført dersom det er behov for det og senere kreve refusjon for utgiftene. Sameierne har en regressrett i slike tilfeller, jf. eierseksjonsloven § 23 fjerde ledd.

Utgifter til vedlikehold er en felleskostnad som skal fordeles mellom alle sameierne etter sameiebrøken, jf. eierseksjonsloven § 23. Videre kan det med tilslutning fra de sameierne det gjelder, bestemmes i vedtektene at det skal gjøres unntak fra hovedregelen om at vedlikehold er et fellesansvar, jf. eierseksjonsloven § 20 andre ledd andre punktum.

#### 2.3.11.2.4 *Erstatningsansvar ved manglende vedlikehold av fellesareal?*

Unnlater sameiet å utføre nødvendig vedlikehold av fellesareal og dette forårsaker skader på en seksjon, blir spørsmålet om sameierne blir erstatningsansvarlig for skadelidtes økonomiske tap.

I likhet med vedlikeholdsmangler ved den enkelte seksjonen må det ses nærmere på hvilke ansvarsregler som gjelder.

Dersom sameiets styrende organer kan klandres for manglende vedlikehold av fellesareal som forårsaker skade på en annen seksjon, foreligger det culpaansvar. Har for eksempel en sameier informert styret om lekkasjer i fellesanlegget som ikke blir utbedret, og dette påfører skader

---

<sup>81</sup> Ot.prp. nr.33 (1995-1996) side 111

på boligen, kan seksjonseieren kreve erstatning. Det er en form for organansvar, og det blir en fellesutgift å betale erstatningen.<sup>82</sup>

Det neste spørsmålet blir om det er grunnlag for å belaste fellesskapet dersom ingen kan bebreides for skaden som manglede vedlikehold har påført en seksjon. Et eksempel kan være skjulte feil som ikke kunne ha blitt oppdaget tidligere eller hendelige skader. Verken eierseksjonsloven eller dens forarbeid gir svar på dette.

I utgangspunktet kreves det et særskilt grunnlag dersom noen skal bli erstatningsansvarlig uten skyld. Dette taler for at skadelidte selv må bære det økonomiske tapet. Men det antas med støtte i juridisk teori at sameierne i fellesskap er ansvarlige for slike tap. Begrunnelsen for dette ligger i sameiets juridiske konstruksjon. Sameierne eier bygningen i fellesskap. Således er en skade som rammer bygningen og dens fellesarealer fellesansvar, og utbedringskostnadene må dekkes av alle. Det samme bør gjelde dersom skade som rammer bygningen bare direkte berører en seksjon. En slik løsning bidrar til pulverisering av risikoen.

Det finnes ingen avgjørende høyesterettspraksis om dette tema, og verken eierseksjonsloven eller dens lovforarbeider gir veiledning. Denne løsningen støttes imidlertid av juridisk teori<sup>83</sup> og er lagt til grunn i tre lagmannsrettsdommer, jf. RG 2000 s.397 Hålogaland, LA-2002-212 og RG 2002 s.70 Borgarting.

Et slikt synspunkt begrenses imidlertid til å gjelde de bygningsmessige skader, for eksempel utskiftninger av takplater, vegger og gulv. En sameier kan ikke kreve dekket inventar som sameieren selv har bragt inn i leiligheten. Her må sameieren selv dekke tapet, eventuelt tegne innboforsikring.

### **2.3.12 Styre**

Når det gjelder styre og styrets oppgaver er det store likhetstrekk mellom borettslag og eierseksjonssameier. I det følgende skal jeg se nærmere på styrets rolle i de to organisasjonsmodellene.

---

<sup>82</sup> Hagen (2008) side 188

<sup>83</sup> Hagen (2008) side 188-189 og Wyller (2009) side 484-485

### 2.3.12.1 Borettslag

Reglene om styre finner man i borettslagsloven kapittel 8. Loven har eierseksjonsloven §§ 38-40 som mønster, men det finnes noen ulikheter.

#### 2.3.12.1.1 Styre

Det følger av borettslagsloven § 8-1 at laget alltid skal ha et styre.

I små seksjonssameier, med åtte eller færre seksjoner, kan sameierne bestemme at alle sameierne skal være medlemmer av styret, jf. eierseksjonsloven § 38 sjette ledd. En slik ordning finnes ikke i borettslagsloven. Skal alle andelseierne sitte i styret, må de velges på vanlig måte.<sup>84</sup>

Et borettslag skal ha minst tre styremedlemmer. Høyeste og laveste antall skal følge av vedtektene, jf. borettslagsloven § 2-2 første ledd nr. 4. Det kan ikke vedtektsfestes at styret skal ha færre enn tre medlemmer. Det kan man imidlertid gjøre i eierseksjonssameier, jf. eierseksjonsloven § 38 første ledd. Selv om tre styremedlemmer kan virke mye for små borettslag, er det det ikke noe krav om at styremedlemmene skal være andelseiere. Laget kan engasjere utenforstående, for eksempel ansette en advokat som styremedlem.

Det følger av borettslagsloven § 8-1 tredje punktum at bare myndige personer kan være styremedlemmer. Videre følger det av lovens forarbeider<sup>85</sup>, at bare fysiske personer kan være styremedlemmer. Man kan altså ikke ha juridiske personer i styret.

Hovedregelen er at styremedlemmene skal velges av generalforsamlingen, jf. borettslagsloven § 8-2 første ledd. Reglene om generalforsamlingen finner man i borettslagsloven kapittel 7. Generalforsamlingen består av alle andelseierne i borettslaget, og er lagets øverste myndighet. Selv om styret har den daglige ledelse av borettslaget, plikter de å rette seg etter de instruksene de får fra generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bli sammenlignet med sameiermøte i eierseksjonssameier.

---

<sup>84</sup> Lilleholt (2006) side 585

<sup>85</sup> NOU 2000:17 side 151

Styrelederen skal velges særskilt, jf. borettslagsloven § 8-2 første ledd andre punktum. I andre ledd er det fastslått at generalforsamlingen kan velge varamedlemmer til styret, og at det i vedtektene kan gis nærmere bestemmelser om dette. Dette finnes en lignende bestemmelse i eierseksjonsloven § 38 tredje ledd.

Styret velges for to år om gangen om ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen, jf. borettslagsloven § 8-3 første ledd. Styremedlemmene kan gå av før tjenestetiden er slutt, hvis det er ”særlige grunner” til det. Det følger av lovens forarbeider<sup>86</sup>, at det ikke skal stilles strenge krav til grunnen. Eksempler på ”særlige grunner” kan være om vedkommende skal flytte fra laget eller andre lignende forhold. Styret skal gis rimelig forhåndsvarsling, slik at man har tid til å innsette et nytt styremedlem.

Generalforsamlingen kan når som helst med vanlig flertall, vedta at et styremedlem skal avsettes, jf. borettslagsloven § 8-3 tredje ledd. Avsettelsen trenger ikke en nærmere begrunnelse.<sup>87</sup>

#### **2.3.12.1.2 Styremøte**

Det er styrelederen som skal innkalle til styremøte, og det skal skje så ofte det trengs. Dette fremkommer av borettslagsloven § 8-5 første punktum. De enkelte styremedlemmene og en eventuell forretningsfører kan kreve at styret blir innkalt, jf. borettslagsloven § 8-5 andre punktum.

Reglene om når styret er vedtaksført følger av borettslagsloven § 8-6. Denne paragrafen samt borettslagsloven § 8-7 om møteledelse og protokoll, er de eneste bestemmelsene om saksbehandlingen i styret. Disse reglene svarer stort sett til eierseksjonsloven § 39 andre, tredje og femte ledd. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede, jf. borettslagsloven § 8-6 første ledd. Vedtak kan fattes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Det er krav til alminnelig flertall, jf. borettslagsloven § 8-6 andre ledd. Står stemmene likt er det møtelederens stemme som er avgjørende.

---

<sup>86</sup> Jf. Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 293

<sup>87</sup> Wyller (2009) side 190

Hvis vedtak innebærer en endring, må de styremedlemmene som har stemt for vedtaket, også utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Hensynet bak er å sikre at et betryggende antall styremedlemmer står bak vedtaket.<sup>88</sup>

Møtet ledes av styrets leder, og om ikke styretsleder er tilstede kan det velges en møteleder, jf. § 8-7 første ledd.

Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede under styremøte, jf. borettslagsloven § 8-7 andre ledd. Loven har ikke noen krav til hvordan protokoll skal føres, men det kan hentes veiledning fra aksjeloven<sup>89</sup> § 6-29.

#### **2.3.12.1.3      Styrets oppgaver**

Reglene om styrets kompetanse følger av borettslagsloven § 8-8. Det finnes en tilsvarende bestemmelse i eierseksjonsloven § 40.

Styret har det generelle ansvaret for å lede virksomheten i borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen, jf. borettslagsloven § 8-8 første punktum. I det ligger at styret har ansvaret for vedlikehold og drift av laget.

Videre følger det av borettslagsloven, jf. §§ 8-8 og 8-9 at styrets kompetanse er negativt avgrenset. Det vil si at de oppgavene som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, faller inn under styrets myndighet. Hensynet bak denne begrensningen er at styret i forhold til andelseierne ikke kan ta andre avgjørelser enn dem andelseierne må finne seg i etter loven. Utgangspunktet er at rammene for andelseiernes rettigheter og plikter i forhold til laget er regulert av loven. Innenfor de rammene som er nevnt, kan styret ta alle avgjørelser, og det gjelder uansett om de er viktige og medfører store utgifter.<sup>90</sup>

#### **2.3.12.2 Eierseksjonssameier**

Reglene om styret er regulert i eierseksjonsloven §§ 38-40.

---

<sup>88</sup> Lilleholt (2006) side 592

<sup>89</sup> Lov av 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper (aksjeloven)

<sup>90</sup> Lilleholt (2006) side 595

#### 2.3.12.2.1     *Styret*

Hovedregelen er at alle sameier skal ha et styre, jf. eierseksjonsloven § 38 første ledd. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke vedtektene bestemmer noe annet. Det er ikke nødvendig å være sameier for å sitte i styret, man kan velge utenforstående.

I små sameier med åtte eller færre seksjoner kan det fastsettes i vedtektene at alle sameierne skal utgjøre styret, jf. § 38 sjette ledd. En slik avgjørelse krever enstemmighet.

Det følger av eierseksjonsloven § 38 andre ledd at styret velges på sameiermøtet, med vanlig flertall blant de avgitte stemmene. Styreleder må velges særskilt av sameiermøtet og styremedlemmene må være myndige. Det kan vedtektsfestes at kun fysiske personer skal kunne velges som styremedlemmer. Dersom også juridiske personer representeres i styret, må det utvelges en representant for vedkommende som velges inn. Det kan også vedtektsfestes at det skal velges varamedlemmer, jf. eierseksjonsloven § 38 tredje ledd.

Tjenestetiden for å sitte i styret er to år, med mindre sameiermøtet bestemmer noe annet, jf. eierseksjonsloven § 38 fjerde ledd. Et styremedlem kan tre tilbake i løpet av to års perioden når ”særlige grunner” taler for det. Kravene som stilles til ”særlige grunner” kan ikke være strenge, men det må oppgis en reell begrunnelse. Styret skal videre gis rimelig forhåndsvarsel, slik at man har tid til å innsette et nytt styremedlem. Sameiermøte kan når som helst med vanlig flertall, som nevnt i eierseksjonsloven § 30, vedta at et styremedlem skal kastes.<sup>91</sup>

#### 2.3.12.2.2     *Styremøter*

Styreleder innkaller til styremøte så ofte som det trengs, eller etter krav fra andre styremedlemmer eller forretningsfører, jf. eierseksjonsloven § 39 første ledd. Det er ingen regler om hvor mange styremøter det skal være i året, men det kan vedtaksfestes.

Møtet ledes av styrets leder, og om ikke styretsleder er tilstede kan det velges en møteleder, jf. eierseksjonsloven § 39 andre ledd.

---

<sup>91</sup> Hagen (2008) side 335



Styremøtet er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede, jf. eierseksjonsloven § 39 tredje ledd. Vedtak kan treffes med minst halvparten av de avgitte stemmene, men minst en tredjedel av alle styremedlemmene må stemme for. Står stemmene likt, er det møtelederens stemme som er utslagsgivende.

I små sameier, med inntil åtte seksjoner, kan det vedtektsfestes at alle sameierne skal være med i styret, jf. eierseksjonsloven § 38 sjette ledd. I slike små sameier blir det ikke noe skarpt skille mellom sameiermøter og styremøter, og dermed gjelder ikke reglene i eierseksjonsloven § 39 tredje ledd disse styremøtene. I stedet har eierseksjonsloven § 39 fjerde ledd en egen bestemmelse om at vedtaksførhet og stemmereglene er de samme som i sameiermøter, jf. eierseksjonsloven § 37.

Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal underskrives av de styremedlemmene som var tilstede under styremøte, jf. eierseksjonsloven § 39 femte ledd. Eierseksjonsloven har ikke noen krav til hvordan protokoll skal føres, men det kan hentes veiledning fra aksjeloven § 6-29. Et minimumskrav er at protokollen angir:

- tid og sted for styremøtet
- hvem som var til stede
- hvem som var møteleder
- hvilke saker som ble behandlet
- hvilke vedtak som ble truffet
- hvem som eventuelt stemte mot vedtaket

Vedtak som treffes blir gyldig selv om de ikke er protokollert, men manglede protokollering kan gjøre det vanskelig å dokumentere hva som er besluttet.<sup>92</sup>

#### **2.3.12.2.3     Styretsoppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender, jf. eierseksjonsloven § 40.

Styrets kompetanse er negativt avgrenset slik at det kan treffe alle bestemmelser, i samsvar med eierseksjonsloven § 31, som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre. Utgangspunkt-

---

<sup>92</sup> Hagen (2008) side 338

tet for styrets kompetanse er bestemmelsen i eierseksjonsloven § 31, som sier at styret har den samme kompetansen som et vanlig flertall på sameiermøte. Styret kan således ikke treffe vedtak som etter loven krever kvalifisert flertall på sameiermøte eller tilslutning fra dem det gjelder.

### **2.3.13 Oppløsning og bytte av eieform**

Det er visse forskjeller knyttet til adgangen til oppløsning dersom andelseierne eller sameierne skulle ønske å gå over til annen organisasjonsform. I det følgende skal jeg se nærmere på hvordan dette kan gjøres.

#### **2.3.13.1 Borettslag**

Reglene om oppløsning av borettslag finner man i borettslagsloven kapittel 11.

Begrunnelsen for å oppløse organisasjonsformen kan være forskjellige, men oftest er det et ønske om en mer direkte eieform til sin bolig og større rettslig råderett. Oppløsning av borettslag blir aktuelt når fellesgjelden hovedsakelig er nedbetalt og eiendommen egner seg for oppdeling i gårdsnummer/ bruksnummer eller seksjonering.<sup>93</sup>

Oppløsning krever vedtak på to etterfølgende generalforsamlinger med minst fire ukers mellomrom, jf. borettslagslovens § 11-1 første ledd. Videre skal den ene generalforsamlingen være den ordinære generalforsamlingen, og minst 2/3 av alle andelseierne i borettslaget må stemme for vedtaket. Resultatet av oppløsningen er at borettslaget slutter å eksistere.

Borettslag som har vedtektsveto, jf. borettslagsloven § 7-12, kan i utgangspunktet ikke oppløses uten godkjenning fra den som har vetoen, jf. § 11-1 andre ledd første punktum. Denne bestemmelsen er særlig aktuell i tilknyttede lag der boligbyggelagets andelseiere har vedtektsfestet forkjøpsrett for sine medlemmer som borettslaget ikke kan oppheve. Dersom godkjenning ikke gis, kan laget ikke oppløses. Men godkjenning kan ikke nektes hvis tilsvarende forkjøpsrett heftes på eierseksjonene etter oppløsning, jf. § 11-1 andre ledd andre og tredje punktum.

---

<sup>93</sup> Bjaaland (2009) side 170

Når alle lagets forpliktelser er gjort opp, jf. borettslagsloven § 11-7, er lovens hovedregel at delingen av lagets eiendeler skal skje ved naturaldeling. Regelen om naturaldeling er ikke lovfestet, men det følger motsetningsvis av § 11-8 første ledd andre punktum som sier at lagets eiendeler bare skal omgjøres til penger dersom minst en andelseierne krever det.<sup>94</sup>

Ved naturaldeling overtar den enkelte andelseier boligen og eventuelle tilleggs deler som man tidligere hadde bruksrett til som andelseier. Innskuddet som andelseierne har innbetalt til borettslaget, som formelt er et lån fra andelseierne til borettslaget, jf. borettslagsloven § 2-10 skal ved naturaldeling ikke tilbakebetales. Dette følger av borettslagsloven § 11-7 tredje ledd. Begrunnelsen for dette er at andelseierne ved naturaldeling som regel overtar den bolig som innskuddet i praksis var en del av finansieringen av.

### 2.3.13.2 Eierseksjonssameier

Oppløsning vil innebære ”vesentlige endringer av sameiets karakter”, jf. eierseksjonsloven § 30 tredje ledd. Her fremgår det at i et sameie krever oppløsning enighet, det vil si positiv tilslutning fra samtlige sameiere. Det er ikke mulig å omdanne eierseksjoner til borettslag ved flertallsbeslutning.

Videre følger det av eierseksjonsloven § 2 et forbud mot å etablere andre varige sameieformer til boliger enn eierseksjonssameie. Ved en eventuell oppløsning må hver enkelt bolig kunne etablere særskilt eiendomsrett til den del av tomten som boligen er knyttet til. I praksis vil oppløsning kun være aktuelt for eneboliger og rekkehus hvor slik deling av eiendom kan finne sted. Forbudet mot andre sameieformer gjelder ikke for sameier bestående av kun fritidsboliger og næringsseksjoner, jf. eierseksjonsloven § 2 femte ledd. Her kan sameiet derfor oppløses ved tilslutning fra samtlige sameiere.

Med positiv tilslutning fra samtlige sameiere i et boligsameie kan man bytte organisasjonsform og gå over til borettslagsformen. Dette gjøres ved at det stiftes et borettslag hvor sameierne tegner andeler. Seksjonene overdras til borettslaget og andelene knyttes til den enkelte

---

<sup>94</sup> Wyller (2009) side 210

seksjon. Borettslaget vil nå eie samtlige seksjoner, og kan oppløse sameiet ved å begjære sletting av den tidligere seksjoneringen. Dersom seksjonene er pantsatte, vil slik gjennomføring også krever medvirkning fra panthaverne i seksjonene.<sup>95</sup>

## **2.4 Oppsummering av de viktigste forskjellene**

Oppsummeringsvis ligger hovedforskjellen mellom borettslag og eierseksjonssameier i deres ulike ideologiske utgangspunkt og juridiske konstruksjon.

Borettslagsmodellen har vært et viktig sosialdemokratisk instrument, med mulighet for fellesfinansiering og rimeligere boliger for alle. Mens eierseksjonsformen syntes å rette seg mot deler av markedet med særlig god likviditet, hvor felleslån har mindre betydning for potensielle eiere.

Brukereieprinsippet som følger av borettslagsloven medfører at andelseieren selv plikter å bo i boligen. Andelen kan ikke kjøpes som et investeringsobjekt, til utleieformål, og kan i hovedsak bare eies av fysiske personer. I eierseksjonssameier derimot er det ikke noen rettslig sammenkobling mellom bruken av eierseksjonen og eiendomsretten. Sameierne har således full faktisk og rettslig råderett.

Muligheten for felles finansiering og ansvarsbegrensning skiller også disse to organisasjonsmodellene i fra hverandre. Dette skyldes deres ulike juridiske konstruksjon. Borettslag er et eget rettssubjekt, hvor andelseierne ikke har noe direkte ansvar for selskapets gjeld. Som selvstendig rettssubjekt kan borettslaget ta opp felleslån med sikkerhet i lagets eiendom. Et eierseksjonssameie er derimot ikke et eget rettssubjekt med hjemmel til eiendommen. Dermed har sameiet ikke samme grad av mulighet som et borettslag til å ta opp felleslån, med sikkerhet i seksjonene ved finansiering av boligene. Videre er seksjonseierne direkte ansvarlige i forhold til fellesforpliktelser etter sin sameiebrøk.

---

<sup>95</sup> Bjaaland (2009) side 171

## 3 Argumenter for og mot en felles lovgivning

### 3.1 Innledning

Ved en eventuell sammenslåing av regelverket kan dette gjøres på to alternativer måter. Jeg skal i det følgende se nærmere på disse to hypotetiske alternativene.

#### 3.1.1 Alternativ nr. 1: En total sammenslåing av regelverket

Dette alternativet forutsetter en total sammenslåing av regelverket. Hvor begge organisasjonsmodellene blir slått sammen til en felles boliglov, med identiske regler og utgangspunkt. Dette alternativet blir nok alt for vanskelig å gjennomføre og heller ikke ønskelig.

For det første vil dette være vanskelig å gjennomføre politisk. De to organisasjonsmodellene har tradisjonelt fylt ulike roller i samfunnet og har lang historie. Borettslag bygger mer på en sosialdemokratisk tankegang, mens eierseksjonssameier tradisjonelt har vært høyresidens favoritt. Brukerne bør selv kunne bestemme hvilken de to organisasjonsmodellene de ønsker å benytte. Lovgiver burde ikke tvinge noen over i en annen organisasjonsmodell.

For det andre vil en totalsammenslåing også være problematisk lovteknisk. Siden borettslags- og eierseksjonsloven bygger på ulik juridisk konstruksjon vil det dermed bli en stor utfordring å samkjøre regelverket. Lover kan heller ikke gis tilbakevirkende kraft, jf. Grunnloven<sup>96</sup> § 97, så systemet må bestå for allerede etablerte forhold. Det må etableres overgangsordninger, og i praksis vil det ta mange år før man får gjennomført dette fullt ut. Begge organisasjonsmodellene fungerer godt i dagens marked, og det er ingen grunn til å avvikle verken borettslags- eller eierseksjonsmodellen. En fullstendig sammenslåing av regelverket er således ikke ønskelig.

---

<sup>96</sup> Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814 (Grunnloven)

### **3.1.2 Alternativ nr. 2: En felles boliglovgivning hvor man beholder begge organisasjonsmodellene**

Det andre alternativet går ut på å lage en felles boliglovgivning hvor man beholder begge organisasjonsmodellene. Dette kan gjøres ved å opprette *en generell del* og *en spesiell del*.

*Den generelle delen* skal gjelde for begge organisasjonsmodellene. Her kan man harmonisere de bestemmelsene som er like for begge lovene. For eksempel; reglene om den faktiske råderetten, adgang til å kunne innføre husordensregler, reglene om salspålegg, utkastelse og lignende. På denne måten kan man redusere unødvendige forskjeller mellom disse to eiemodellene og samtidig gjøre bestemmelsene mer brukervennlige. Også med hensyn til senere revisjonsarbeid av lovverket blir det enklere å gjøre endringer i den generelle delen med virkning for begge lovene, enn at man må gjøre endringer i to separate lover.

*Den spesielle delen* skal inneholde særlovgivning for borettslag og eierseksjonssameier. Her kan det fastsettes egne kapitler som regulerer deres ulike juridiske konstruksjon, ansvarsforhold og andre særegenheter. På denne måten kan man samle lovverket på et sted, men samtidig beholde begge eiemodellene. Dette kan gjøre loven mer brukervennlig. En potensiell kjøper kan enklere sammenligne organisasjonsmodellene, og finne fram til hva som er likt og hva som er forskjellig når vedkommende ønsker å kjøpe seg en bolig. Dersom lovgiver ønsker å revidere kun den spesielle delen for den ene organisasjonsmodellen, kan dette gjøres uten at det får noen konsekvenser for den andre modellen.

En konkret helhetsvurdering tilsier at dersom lovgiver i framtiden skulle ønske en sammenslåing av regelverket er alternativ nr. 2 den beste løsningen.

### **3.2 Argumenter for en felles lovgivning**

Spørsmålet er om eierseksjonssameier og borettslag etter hvert ligner så mye på hverandre at det ikke er nødvendig å ha to forskjellige regelsett. Det kan være et ønske om å skape et mer helhetlig og brukervennlig system.

Videre kan et helhetlig system forhindre misforståelser og unødvendige ulikheter mellom lovgivingen. Hovedhensynet er at er at like tilfeller skal bli behandlet likt. Lovgivningsaktiviteten har hittil ført til en tilnærming i reglenes materielle innhold, og en felles lovgivning vil bidra til enda mer harmonisering av lovverket.

### **3.3 Argumenter mot en felles lovgivning**

Selv om lovgivningsaktiviteten over tid har ført til en samordning av flere av reglene i borettslagsloven og eierseksjonsloven er det fortsatt viktige skillelinjer mellom disse eiemodellene. Hovedforskjellen ligger i at de har ulik juridisk konstruksjon og formål.

En eventuell sammenslåing av regelverket, med en generell og spesiell del, er en stor oppgave. Det krever både tid, ressurser og ikke minst politisk vilje. Selv om boligmarkedet er dynamisk og urbaniseringen har medført stadig økning av borettslags- og eierseksjonsboliger, er ikke tanken om sammenslåing av regelverket et hett politisk tema. I dag fungerer disse to lovene fint side om side.

En felles lovgivning kan fort bli for stort og uoversiktlig, med mange paragrafer og kapitler. Således vil den motarbeide sitt hovedformål om å være mer brukervennlig. En sammenslåing av lovene vil også medføre en omgjøring av lover som allerede er kjent for brukerne. Dette kan skape usikkerhet i boligmarkedet.

Til slutt taler de grunnleggende forskjellene mellom disse to eiemodellene som brukerieprinsippet, ansvarsbegrensning og muligheten for fellesfinansiering at det vil være mest hensiktsmessig å beholde begge lovene.

## **4 Avsluttende bemerkninger**

### **4.1 Endringer over tid**

Det har gått 17 år siden den någjeldende eierseksjonsloven ble gitt. Mye har skjedd på boligmarkedet på denne tiden. Det har vært et stort behov for revisjon av eierseksjonsloven.

Det nedsatte utvalget som skal revidere loven har fått et vidt mandat, men er av departementet spesielt bedt om å se nærmere på noen problemstillinger, blant annet om ansvar for vedlikehold og erstatning for skader, forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner, minimumskravene til standard osv. Departementet legger med andre ord grunnlag for en omfattende revisjon av vesentlige punkter ved eierseksjonsloven.

Uansett hvordan lovutvalget velger å løse de aktuelle problemstillingene, om de velger å gjøre endringer i eksisterende lovverk eller om de velger å lage en ny lov, kommer trolig lovgivningen til å bli enda mer harmonisert med borettslagsloven. Dette er naturlig siden begge eiemodellene omhandler organisering av boforhold i eiendommer med flere boliger.

### **4.2 Innspillsmøte om eierseksjonsloven**

Jeg deltok under innspillsmøte til eierseksjonslovutvalget onsdag 12. februar 2014. Her hadde mange av boligmarkedets ulike aktører møtt opp for å komme med forslag til hvilke problemstillinger de mente lovutvalget bør se nærmere på. Alle medlemmene av lovutvalget var til stede og tok notater, samt en representant for Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

På innspillsmøte deltok representanter for kommuner, advokatfirmaer, eiendomsmeglere, utbyggere, leietakere og interesseorganisasjoner. Samtlige var enige om at det var en del uklarheter i eierseksjonsloven som skapte problemer.

Blant de temaene som ble tatt opp gjentatte ganger under møtet var uklarheter rundt vedlikehold og erstatningsansvar. Her er det viktig med en klargjøring av reglene. Mange mente at eierseksjonsloven bør følge samme system som borettslagsloven når det gjelder vedlikeholdsansvar og erstatningsansvar, som er klarere på disse områdene og som er en kodifisering av gjeldende rett i eierseksjonsloven.



Andre temaer som ble drøftet flere ganger var om det bør lages egne regler i eierseksjonsloven for små sameier, og om man skal beholde forbudet mot å erverve mer enn to boligseksjoner. Videre var det flere som ville at lovutvalget skulle se nærmere på om det bør innføres regler som gir en sameier rett til å kreve seksjonering (tvangsseksjonering), og ikke minst oppklare uklarheter rundt seksjonering og garasjeanlegg.

Hvordan lovutvalget velger å løse disse problemstillingene gjenstår å se. Utvalget skal levere sin innstilling innen 1. juli 2014.

### **4.3 Er det ønskelig å lage en felles boliglov?**

Tanken om å samle eierseksjonsloven og borettslagsloven i en felles boliglov er i utgangspunktet en god idé. Formålet er å gjøre regelverket mer brukervennlig. Men det ideologiske utgangspunktet for disse eiemodellene er forskjellig, og det har ført til ulike løsninger på flere punkter, først og fremst når det gjelder bruken av boligen. Disse grunnleggende forskjellene taler mot en felles lovgivning, men samtidig er det ønskelig å harmonisere regelverket så langt som mulig. Her er det viktig at eierseksjonslovutvalget ser nærmere på samordning av eiemodellene slik at forskjellene blir minst mulige. Det optimale er å ha materielt sett like regler der det lar seg gjøre.

Jeg sendte en e-post<sup>97</sup> til sorenskriver Christian Fredrik Wyller (som for øvrig også er leder av eierseksjonslovutvalget) og spurte hva han mener om en eventuell sammenslåing av regelverket. Han svarte at han ikke hadde noe særlig tro på at det er noe å vinne med en felleslovgivning. Dette skyldes nok først og fremst at han ikke tror folk flest har utbytte av å lese lovtekster på egenhånd – det er en illusjon jurister ofte har. Han mente videre at man ikke kan lovregulere seg bort alt som er vondt her i verden. Dette er tanker som jeg også for øvrig deler med han.

---

<sup>97</sup> Jeg referer til en e-post jeg fikk fra Christian Fredrik Wyller datert 01. april 2014

## 5 Litteraturliste

### 5.1 Juridisk litteratur

Lilleholt, Wyller og Aagenæs, *Borettslov kommentaren, 1.utgave Stavanger 2006.*

Bjaaland og Nielsen, *Eiendomsprosjekter, En praktisk juridisk håndbok, 2009.*

Hagen, Lilleholt og Wyller, *Eierseksjonsloven kommentarutgave, 2. utgave 2008.*

Wyller, *Boligrett, 5.utgave 2009.*

NJKF, Faglig gruppe av tekna, *kurs i seksjonering, 3. og 4. juni 2013, Clarion Hotel Oslo Airport, Gardermoen.*

Lilleholt, *leseplan, Husleige-og eigarseksjonsrett, forelesningsnotater våren 2012.*

### 5.2 Forarbeider

NOU 2000:17 Buretslovene

Ot.prp. nr. 30 (2002-2003): Om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (buretslagslova).

Ot.prp. nr. 33 (1995-1996): Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Ot.prp. nr. 80 (1986-1987): Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11 april 1980.

### 5.3 Samtaler

Kåre Lilleholt – professor ved det juridiske fakultet i Oslo.

Christian Fredrik Wyller – sorenskriver og leder av eierseksjonsutvalget.

Line Parelius – advokat for Huseierne.

Marianne Frisvold Furuset – senior rådgiver – Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

### 5.4 Rettspraksis

Rt-1961-618

Rt-1991-892

Rt-1991-220 (Solliå borettslag)

Rt-2011-1641

RG-1985-114 (Eidsivating)

RG-2000-397 (Hålogaland)

RG-2002-70 (Borgarting)

LA-2002-212